Universitas
BIBLIOTHECA

TRAITÉ DES FIEFS.

Digitized by the Internet Archive
in 2010 with funding from
University of Ottawa

http://www.archive.org/details/traitdesfiefst03guyo

TRAITÉ

OU DISSERTATIONS SUR PLUSIEURS MATIERES FÉODALES,

TANT

POUR LE PAYS COUTUMIER,

QUE

POUR LES PAYS DE DROIT ECRIT:

TROISIÉME PARTIE CONTENANT:

1°. Les Observations sur le Démembrement & le Jeu de Fief pour toutes les Coutumes, *autres* que la Coutume de Paris & ses semblables.

2°. Une Dissertation sur le Parage, soit légal, soit conventionnel.

3°. Les Observations sur les Droits de Quint, & de Lods & Ventes de tous Contrats qui peuvent les produire.

Par M.e GERMAIN-ANTOINE GUYOT, *Avocat au Parlement.*

A PARIS,

Chez KNAPEN, Libraire-Imprimeur, au bas du Pont S. Michel.

M. DCC. LXX.

AVEC APPROBATION ET PRIVILEGE DU ROI.

Universitas BIBLIOTHECA Ottaviensis

csp

KJV
4094
.E78
1761
v.3

TABLE
DES CHAPITRES
CONTENUS DANS CE VOLUME.

CHAP. I. *DU Démembrement & du Jeu de Fief, en général.* page 1

CHAP. II. *Dans toutes les Coutumes, les Principes du Démembrement & du Jeu de Fief, ſont les mêmes que ceux de la Coutume de* PARIS. 4

CHAP. III. *Du Démembrement, & du Jeu de Fief, dans les différentes Coutumes.* 7

SECTION I. *Coutume d'Orléans.* ibid.

SECT. II. *Coutume de Chaulny & Eſtampes.* 29

SECT. III. *Coutume de* PONTIEU. 34

SECT. IV. *De la Coutume de Mante & Meulan, & de Montfort.* 39

SECT. V. *De la Coutume de Clermont en Beauvoiſis.* 43

SECT. VI. *De la Coutume de Valois.* 46

SECT. VII. *De la Coutume de Senlis.* 49

SECT. VIII. *De la Cout. de Sens, Edit. de Delaiſtre.* 59

SECT. IX. *De la Coutume de Vitry.* 64

SECT. X. *De la Cout. de Peronne, Mondidier & Roye.* 67

DISSERTATION SURLES PARAGES.

CHAP. I. *Du Parage en général, de combien de ſortes il y a de Parages, & entre quelles Perſonnes il a lieu.* 115

CHAP. II. *Comment le Parage* légal *ſe conſtitue ? Quels ſont ſes effets ? Quelle eſt ſa durée ?* 147

CHAP. III. *De la fin du Parage légal, par le fait de l'homme, & des effets qui enſuivent.* 177
CHAP. IV. *Des Droits de vente de portions cadettes, ſoit pendant le Parage, ſoit Parage fini.* 193

DU QUINT ET DES LODS ET VENTES.

CHAP. I. *Du Quint, & des lods & Ventes en général.* 201
CHAP. II. *Du Contrat de vente en général, & ſur quoi les Droits ſe prennent.* 212
CHAP. III. *De l'Echange, & des Fraudes qui peuvent s'y pratiquer.* 226
CHAP. IV. *Du Contrat de Vente en particulier.* 236
SECTION I. *De la Vente pure & ſimple, ſuivie ou non ſuivie de Décret volontaire.* ibid.
SECT. II. *De la Vente par Décret forcé.* 246
SECT. III. *Du Command*, id eſt, *de celui qui, ſoit en Contrat volontaire, ſoit par décret, déclare qu'il achete pour lui, ou pour un ami qu'il nommera.* 261
SECT. IV. *De la Vente*, in diem; *de la Vente faite ſous condition, de la Vente* ſub pacto legis commiſſoriæ. 278
SECT. V. *De la Vente à faculté de remeré.* 295
SECT. VI. *Du Contrat de vente à rente rachetable.* 308
SECT. VII. *Du Contrat appellé*, Datio in ſolutum. 350
DISTINCTION I. *De la dation en payement de dette à un Etranger.* ibid.
DISTINCT. II. *Du Contrat* datio in ſolutum, *pour remploi des deniers dotaux.* 355
DISTINCT. III. *De la dation d'heritages en payement par Pere & Mere à leurs Enfans, ou par les Héritiers du Pere à la Veuve pour ſon Douaire, ou abandonnés aux Enfans pour leur Douaire Coutumier ou préfix,*

ou par un Frere à ſa Sœur des deniers à elle promis par Pere & Mere, ou en payement d'un reliquat de compte de Tutelle. 369
CHAP. V. *Des Donations à Titre onéreux, ou pour récompenſe de ſervices.* 394
CHAP. VI. *De la Vente des Bois de Haute Futaye.* 403
CHAP. VII. *De la Vente d'uſufruit, ou de la Vente à vie, ou à vies.* 408
CHAP. VIII. *Du Bail Emphitéotique.* 422
SECTION UNIQUE. *Des Bordelages de Nivernois & Bourbonnois.* 426
CHAP. IX. *De la Vente des choſes mobiliaires.* 460
CHAP. X. *De la Tranſaction.* 464
CHAP. XI. *De la Vente des Droits & Actions.* 470
CHAP. XII. *De la Réſolution des Contrats.* 476
CHAP. XIII. *De la Vente pour l'utilité publique.* 511
CHAP. XIV. *De l'Acquiſition que fait le Seigneur dans ſon Fief, dont il a affermé les droits Seigneuriaux.* Aut vice verſâ, *de la Vente qu'il fait dans ce même Fief affermé.* 512
CHAP. XV. *Des Priviléges, & exempts des Droits de Lods & Ventes.* 524
CHAP. XVI. *Des Lods pour vente de Fiefs.* 534
CHAP. XVII. *De pluſieurs Droits de Quint, de Lods & Ventes, & des différentes façons de payer le Quint ou les Lods.* 545

TRAITÉ

TRAITÉ
DES FIEFS.

TROISIÉME PARTIE.

DU DÉMEMBREMENT, ET DU JEU DE FIEF, dans les Coutumes de Ponthieu, d'Orléans, Chaulny, Sens, Vitry, Clermont, Valois, Senlis, Mante, Montfort, Eſtampes, Peronne, & autres Coutumes qui s'expliquent différemment que l'Art. 51. de Paris.

CHAPITRE PREMIER.

Du Démembrement, & du Jeu de Fief, en général.

LORSQUE je traitai le Démembrement & le Jeu de Fief, je n'eus d'abord en vue que de tirer au clair l'Article 51. de Paris, & ſes ſemblables. L'obſcurité que les Commentateurs qui ont écrit depuis Dumoulin, avoient répandue ſur cet Article, m'avoit frappé de telle ſorte que depuis plus de dix ans, je méditois ſur la façon de diſſiper ces ténébres épaiſſes. Je voyois le Démem-

brement & le jeu de Fief tellement confondus, que les Commentateurs de Paris les avoient rendus synonimes ; cette erreur avoit tellement glissé, que tous les Commentateurs des autres Coutumes ont confondu ces deux actes; le moindre jeu, le jeu de Fief le plus formel y est nommé Démembrement. Je lis tous les jours, que *la partie ainsi démembrée* est, ou n'est pas sujette aux droits, & il ne s'y agit que d'un Bail à cens avec, ou sans deniers d'Entrées.

II. Le Jeu excessif du Fief, pris pour un démembrement, & *vice versa* : les partages de successions regardés, *dans la Coutume de Paris & ses semblables*, pour des démembremens forcés, lorsque, *in veritate*, ils ne font ni démembrement ni jeu, *sed simplex assignatio partium feudi sive æqualiter, sive inæqualiter*; tout cela m'avoit révolté. Mais plus Je cherchois à concilier, avec le Texte, les Commentaires de tant d'Auteurs si justement accrédités, plus je les trouvois inconciliables.

III. Tous ces Auteurs invoquoient Dumoulin, sans en avoir pris l'esprit & la véritable doctrine; la raison en est prompte, ils cherchoient les décisions de ce grand homme dans ses Gloses sur les Articles 35. & 41. qui forment le 51. de la nouvelle Coutume, & effectivement ces Articles étoient le siége de la matiere.

Mais comme j'ai lû & relû Dumoulin, que je l'ai suivi pied à pied, les Extraits que j'en ai faits m'ont fait connoître la cause de l'erreur. J'ai vû que ses Gloses sur les Articles 35. & 41. de l'ancienne, ne renfermoient pas les plus grands principes de cette importante matiere. J'ai découvert celles où se trouvoient ces décisions lumineuses qui pouvoient me conduire au port. J'ai osé rédiger par écrit pour rendre aux véritables principes tout l'empire qu'ils méritoient, & leur attirer l'hommage que l'on doit au vrai.

IV. L'abstrait étonnant de cette matiére me rendoit obscur, cinq fois j'ai biffé le travail de plusieurs mois de rédaction, j'ai rayé, j'ai refait jusqu'à-ce que je me sois entendu moi-même, & que j'aye pû me flatter que mes Lecteurs m'entendroient. J'ai eû la consolante satisfaction de voir que mes chers Confreres ne m'ont point accusé, ou de leur avoir donné de mauvais principes, ou de ne les avoir pas pris dans leur véritable sens. Pouvois-je en effet m'égarer? lorsque je ne faisois que réunir sous un seul point de vue, les décisions que Dumoulin avoit semées çà & là, décisions si belles & si nettes, que rassemblées en un Traité, elles

forment un corps de doctrine si vraie, que ce grand Emule de Dumoulin, d'Argentré, les a hautement adoptées. *Vide infrà*, chap. 2.

V. Mon premier dessein rempli, le desir ardent que j'ai de rendre à mon Ordre tous les services dont je puis être capable, m'en a inspiré un autre.

Dessein du présent ouvrage.

Ce dessein est de démontrer que les principes du démembrement réel & du jeu de Fief, avec, ou sans profit, que j'ai posés pour la Coutume de Paris, & ses semblables, sont les mêmes dans toutes les Coutumes *.

*Observation importante.

Que la différence n'est qu'en ce que, quelques-unes déclarent le démembrement dans les Actes, qui, à Paris, ne sont qu'un jeu, & souvent ni demembrement ni jeu, comme les partages; d'autres étendent le démembrement réel, à tous les Actes où il y a démission de foi; d'autres, enfin, rendent plus vaste la liberté de se jouer de son Fief.

Hic.

Mais que mon Lecteur se souvienne bien* que je lui dis vrai, quand j'avance que, dans toutes les Coutumes, le démembrement du Fief est, comme à Paris, la division *du Titre* du Fief, la Section de la Foi, *in quâ feudum consistit*; que démembrer son Fief, c'est, *d'un Fief en faire plusieurs* subsistans *per se*, indépendans les uns des autres. Que dans toutes les Coutumes, là, où il y a division *du Titre* du Fief, là, il y a démembrement: Que, dans quelque Coutume que ce soit, là où, il n'y a point de section de foi, point de division *du Titre* du Fief, là, il n'y a que jeu de Fief, avec, ou sans profit suivant la disposition de la Coutume où l'on se trouvera. Voilà la marque caractéristique & distinctive du démembrement, & du jeu de Fief dans toutes les Coutumes & dans tous Païs.

VI. Toute la différence, quant au jeu, c'est que la plûpart des Coutumes ne limitent pas le jeu de Fief. Cela m'a fourni une réflexion qui terminera ce petit Commentaire de ces différentes Coutumes.

Cette réflexion m'a été suggérée par un Arrêt de la Cour, qui manifeste de plus en plus la sagesse de ses Oracles, & son attention perpétuelle à conserver l'intégrité des Fiefs, & les Droits légitimes des Seigneurs, toutes les fois qu'un texte précis ne s'oppose pas à des vues si dignes d'un Sénat auſſi auguste.

VII. Entrons en matiere. Je me suis fait un scrupule de ne rien avancer que je ne fus en état de prouver. Ainsi, pour discuter

plus nettement & plus ſolidement les principes du démembrement & du jeu de Fief qui peuvent avoir lieu dans les différentes Coutumes du Royaume, j'ai fait choix, entre toutes ces Coutumes, de celles qui, par l'abſtrait, le laconiſme, & l'obſcurité de leur texte, peuvent, étant expliquées, ſervir de Commentaires à celles ou qui parlent moins ambiguement, ou qui ſe taiſent ſur cette matiere. Ces Coutumes choiſies & celle de Paris, ſeront, je le crois, ſuffiſantes pour conduire par toutes les autres que je n'explique pas.

Avant de m'étendre ſur chacune de ces Coutumes ſingulieres, commençons par la preuve complette de ce que je viens d'avancer ci-deſſus.

CHAPITRE II.

Dans toutes les Coutumes, les Principes du Démembrement & du Jeu de Fief, ſont les mêmes que ceux de la Coutume de Paris.

I. JE l'ai dit ſur Paris, & je le tiens *fixo pede* pour toutes les Coutumes. Le démembrement du Fief, eſt la diviſion *du Titre* du Fief. Tout ce qui ne diviſe point le Fief *in plura feuda per ſe, & ab invicem independentia*, n'eſt qu'un jeu de Fief pour lequel il ſuffit de connoître, s'il eſt tel que la coutume où l'on eſt le permet, & s'il eſt en cette coutume, avec, ou ſans profit.

Principe général, & commun à toutes les Coutumes.

En voici les preuves par les coutumes mêmes.

II. La Coutume d'Amiens, Art. 31. permet de *diviſer, éclipſer ou démembrer ſon Fief, en le reconnoiſſant devant ſon Seigneur féodal*, & ce en tous Actes.

Ire. Preuve. Amiens. Démembrement.

Eſt-ce un démembrement formel que la Coutume permet? *Promptè dic, quod ſic.* L'Article 32. y eſt précis.

ART. XXXII.

La partie éclipſée ſera tenue à tels Droits & redevances qu'étoit auparavant tenue la totalité du Fief. *

*Voilà l'effet du démembrement, *d'un Fief, en ſont faits deux.*

Sur quoi Deheu dit: *La partie éclipſée fait un Fief ſéparé ſujet aux mêmes charges que le principal du Fief.* C'eſt auſſi l'avis de

Dufresne, qui excepte les Fiefs dignitaires suivant deux Arrêts des 18 Juillet 1654. & 4 Mars 1659.

Non seulement cela a lieu dans toutes aliénations volontaires portant démission de foi, mais dans le partage de successions *ab intestat* & testamentaires

L'Article 79. parlant du quint des Puisnés, dit: *& se fait semblable service pour ledit quint, & chacune partie d'icelui, que devoit le total du Fief.*

Ricard dit *scilicet au prorata*: cette note est excellente dans les Coutumes où le relief est le revenu d'un an, ou autre forte estimation, mais à Amiens où le plus fort relief est d'un écu, cette note ne peut être utile.

L'Article 53. parle du partage entre Codonataires & Colégataires: il fait bien voir ce que c'est que le démembrement.

ART. LIII.

Quand héritages féodaux sont donnés ou légués à plusieurs personnes par égales ou inégales portions, ils sont partageables & divisibles entre les donataires, & peut chacun d'eux appréhender sa portion en contentant les Seigneurs féodaux de leurs Droits Seigneuriaux, (& en tenant icelles portions par semblable relief, foy & hommage, & service que le total d'iceux Fiefs étoit auparavant tenu faire.)

Voilà bien le démembrement, qui d'un Fief en fait autant que de portions; observez avec Deheu que les héritiers, Codonataires & Colégataires, tant qu'ils possédent par indivis, reconnoissent le Seigneur *sub eodem titulo fundi*; le partage effectif opére seul le démembrement.

Pierre Louvet en ses Coutumes des divers Bailliages de Beauvaisis in-4°. Edit. 1618. titre 11. fol. 88. fait cette note sur l'Art. 32 d'Amiens, *cum plures fratres vassalli paternum habent beneficium donec illud indivisum possident, una fidelitas, & unum servitium Domino fieri debet. Si verò partitum fuerit, quot partes tot erunt fidelitates, servitia verò non pro partibus, ut unum primum videlicet graviora, sed pro quantitate beneficii moderanda: plures autem Domini, & si feudum inter se dividant, nullo modo, nisi*

unam fidelitatem ex feudo habere poterunt. Servitium verò omnibus, non gravitate, ſed moderamine faciendum eſt. Cette régle eſt tirée entiérement du Livre 2. des Livres des Fiefs, titre 77.

Cette Coutume après avoir montré ce que c'eſt que démembrer, nous définit le jeu & toutes les eſpèces du jeu de Fief.

ART. XXXIII.

Chacun peut ſe jouer de ſon héritage féodal, ou cottier, (roture) juſqu'à la main mettre un bâton.

Jeu de Fief. Voilà le jeu permis au Vaſſal par vente du total, ou de partie du Fief.

ART. XXVIII.

Chacun peut échanger ou permuter ſon héritage à l'encontre d'un autre. Voilà le jeu par échange.

ART. XXVI.

Celui qui a un Fief auquel il y a Juſtice & Seigneurie, peut le bailler en tout ou partie à cens, ou rente héréditable, en retenant ſur ledit Fief, ou partie baillée à cens ou rente la Juſtice & Seigneurie (pourvû qu'il le baille à juſte rente & prix & autant qu'il vaut, pourvû auſſi qu'en faiſant led. bail & pour cauſe d'icelui, il ne prenne aucuns deniers ni autres profits.)

Voilà le jeu par bail à cens, ou à rente.

Nota. Cette Coutume exclue formellement les deniers d'Entrée, *idem*, Châlons Art. 194.

ART. XXVII.

Peut auſſi bailler partie de ſon Fief, en arriere-Fief, pour l'augmentation de ſon Fief & Seigneurie.

Voilà le jeu par ſous-inféodation.

J'ai prouvé contre Auzannet dans mon premier volume, que cela ne faiſoit pas un démembrement, *quia*, dit Dumoulin,

§. *hodie* 51. *gl.* 1. *n.* 18. *hoc fit sub eadem dependentia feudi.* Cette raison est sans replique. Dumoulin *ibid. n.* 16. & 17. établit la validité de ce jeu : on va encore le voir.

III. Loiseau dans son Traité des Seigneuries nous montre que la sous-inféodation est née avec la concession des grands Domaines en Bénéfice, & depuis en Fiefs.

Les anciennes Chartres nous apprennent que nos Rois l'ont approuvée, & que ce jeu a toujours été licite.

Le Roi Philippe le Hardi dans ses Lettres Patentes de 1271. dit: *Totum tenebit à nobis ad feudum honoratum (sic quod possit subfeodare, vel in acapitum dare retento, de Templo, dominio, canone vel servitio)* sous-inféoder, ou donner à Emphitéose. Du Cange sous le mot *infeodare*, au mot *subfeodare* : Nouvelle Edition.

IV. Cette Coutume distingue & définit bien le démembrement & le jeu de Fief.

De-là, deux principes en cette Coutume. Le premier, que tous Actes volontaires ou forcés, portant division *du Fief*, emportent démembrement, mais qu'on peut aussi ne faire qu'un jeu de Fief, comme à Paris, si ce n'est que les deniers d'Entrée y sont interdits. Le second, que le démembrement n'est que lorsque d'un Fief on en fait plusieurs, tenus à même foi & service que le total.

ART. LVII. *de Boulogne.* IIe. Preuve

V. Tous écléches* ou démembremens de Fief sont tenus en pareil relief & en pareille charge, que le fort principal dont ils sont écléchés, & démembrés, & aussi ceux qui les tiennent, ont pareils droits & prééminences à celles qui competent au Fief principal, & pareille Justice, s'ils ont hommes jusqu'au nombre requis pour icelle exercer.

*Toutes portions.

L'Article 58. introduit le démembrement par partage du Fief conquêt, mais ce démembrement n'est pas toujours réel, parce qu'il y a espoir de réunion. *Vide* mon Traité du relief sur cette Coutume.

Cet Article 57. nous prouve bien clairement que le démembrement est la division *du titre* du Fief, la division du Fief, *in plura feuda per se, & ab invicem independentia.*

ART. CLXI. *de Vermandois.*

IIIe. Preuve. VI. Par tels partages ſe peuvent les Fiefs démembrer, (& d'un Fief, en être par ce moyen fait pluſieurs,) ſans le conſentement du Seigneur.

On ne peut définir mieux le démembrement du Fief.

ARTOIS.

La Coutume d'Artois eſt aſſez bizarre dans ſes diſpoſitions.

IVe. Preuve. VII. Par l'Art. 84. elle dit que les héritiers peuvent faire partage *ſans toutefois iceux Fiefs diviſer ou démembrer.*

Cependant par l'Art. 101. elle dit que le quint ſe droiture * à pareil relief & droiture comme le relief principal (*& eſt chacune portion tenue à pareille prérogative comme le principal.*)

* *Id eſt*, relever ſon Fief.

Voilà bien le démembrement dans le quint des puiſnés. Et en effet, par l'Art. 104. il eſt dit, que ſi le quint, ou portion de quint relevé ou appréhendé ſuccéde * à l'aîné, comme à l'héritier du puiſné mort ſans hoir en ligne directe, icelui quint ou portion de quint ne ſe reconſolide au gros du Fief, [*mais demeurent Fiefs nouveaux comme ils étoient ès mains du puiſné, à pareils droits & relief.*]

* *Id eſt*, ſi l'Aîné en hérite.

Baudoüin, dont Maillard nous a tranſmis l'excellent Commentaire, définit ainſi le démembrement du Fief ſur l'Art. 84.

Faut entendre que Diſmembration eſt dite en cet Article, quand un Fief ſe diviſe & partit (en pluſieurs Fiefs) jaçoit que ce ſoit ſous la reconnoiſſance d'un même Seigneur; par quoi appert, qu'en faiſant ledit partage, n'eſt loiſible que de partir & diviſer les terres féodales (demourant toujours la même tenure & antique titre du Fief, & anchienne fidélité en ſon entier :) & partant faut - il diviſer les choſes féodales (ſans diviſer le Fief.)

On ne peut définir mieux le démembrement, & ſon effet. Cependant dans les partages l'Article 101 & l'Article 104. admettent textuellement le démembrement, comme je viens de le prouver. Voilà, indépendamment des grands principes que, d'après Dumoulin, j'ai poſés dans mon premier Volume, comment, par le texte même des Coutumes, j'établis pour toutes les Coutumes, ce que c'eſt que démembrer ſon Fief, ou s'en jouer; appuyé ſur ces textes précis, & ſur le ſuffrage de Dumoulin,

moulin, d'Argentré, & autres bons Feudiſtes. J'entrerai ſûrement dans la diſcuſſion des Coutumes.

VIII. Je dis que je ſuis appuyé du ſuffrage de d'Argentré, en voici la preuve. C'eſt ſur l'Art. 329. de l'ancienne Coutume de Bretagne, *àn°. primo uſque ad octavum incluſivè.* Il parle du Seigneur dominant, ce qui inconteſtablement s'applique au Vaſſal, *quia eadem ratio decidendi*, auſſi Dumoulin dit, ni le Seigneur ſeul, ni le Vaſſal ſeul *. Et d'Argentré le dit auſſi tout-de-ſuite.

* Joignez ceci aux Paſſages de Dumoulin, en mon premier Volum p. 93, 94, & 148.

Conſtituitur hæc regula quod dominium directum, id eſt (l'obéiſſance) id eſt, jus activum Domini, eſt individuum reſpectu quidem unius & ſingularis feudi, & vaſſallagii per ſe ſingulariter conſiderati [ita ut in partes ſecari nequeat nec dividi, (nec de uno plura fieri,) ſed unum in ſe eſt & formaliter. Sed partes ſubjectæ, diviſioni ſubjectæ ſunt, & portiones, & quotas dividuas complectuntur.]

Peut-on diſtinguer mieux la diviſion du fief, comme *fief, id eſt*, la ſection de la foi, & la diviſion du *corps matériel du fief*? le fief comme *fief* ne peut ſe couper *in plura*, *le corps materiel* peut ſe diviſer, *partes ſubjectæ, diviſioni ſubjectæ ſunt.*

*Ex quo ſequitur ut Dominus qui, ab initio conceſſionis in ipſa infeodatione unum aliquod feudum, (& ſi ex pluribus partibus diſtantibus * compoſitum,) lege una, & denominatione unius tituli conceſſu, non poſſit ex poſt facto, & ex intervallo, ullo ſuo facto aut diſpoſitione voluntaria dividere, (& ex uno facere plura) ſive agendo, ſive ex paſſione contingente in perſona ſua, hoc eſt nec contrahendo (nec ſuccedendo plures uni.) Nec ex talibus (ulla infertur diviſio aut diſmembratio, ut loquuntur, feudi Vaſſalli,) nec ulla paſſio, quominus, ſicut ante, Vaſſallus eodem jure, lege, qualitate, ſuum feudum teneat, & , ut loqui ſolent, per unicum homagium relevet de feudo dominante.*

* Principe que j'aifaitvaloiren mon 1. vol. ſur la réunion par le Haut-Juſticier, en même-tems Feodal.

Ratio eſt quia contractus ſemel perfectus in unitate ejuſdem ſubjecti (nequit facto quidem unius ex contrahentibus, ullam diminutionem, augmentum, aut alterationem recipere,) ideo & ſi licuerat volenti initio, de eo quod unum ſit, duo vel tria facere, libertate inſita Domino rei cujuſque, tamen (clauſo contractu) excluditur omnis externæ qualitatis aut alterationis adjectio, (ex alterius quidem perſona,) ex quo efficitur, ne quod, uno, & eodem jure, titulo, & conceſſione, & lege unica habendum datum eſt Vaſſallo ſeparari, aut diſtrahi poſſit, ex facto quidem Domini.

Cette raiſon de d'Argentré eſt identifiquement la même que Dumoulin donne §. 2 *hodie* 3. gl. 4. n. 30 & 31. *Vide* mon premier volume, page 104.

Nam quin ipſum corpus feudi dominantis dividi poſſit, & in partes ſcindi & pluribus aſſignari, & hæreditatibus capi dividuè prout (corporalia omnia ex diſtantibus conſtantia,) non eſt dubium, ut una Baronia, in plures Caſtellanias, Villas, Prædia, Fundos; (ſed jus ipſum in ſubjectum immutabile manebit, prout uni ſubjecto unico applicabile eſt....) il dit, n. 4.

(a) Page 98. de mon Vol. j'ai fait voir que l'opinion de Dumoulin pour que chaque Cohéritier pût couvrir ſa part, avoit prévalu.

Sic è contra, ſi Vaſſallo plures hæredes exſtiterint, omnes collectivè (a) *homagium & fidelitatem præſtabunt (unius & ejuſdem feudi nomine quod in ſuo toto manebit (b), ut, non plurium feudorum, ſed ut portionum unius univerſi à pluribus poſſeſſarum, quæ correlatio ſuperioris caſus eſt.*

Ceci joint à Dumoulin, en mon premier Volume, réfute en plein l'opinion d'Auzannet & de Dupleſſis ſur le démembrement forcé par partage entre cohéritiers, & ſervira de réfutation pleine à ce qu'à dit Lebrun, Edition 1714, Traité des Succeſſions, liv. 2. de la Succeſſion des Fiefs, chap. 2. ſect. 1. n. 99. & 100. Il ne faut que lire cet endroit de Lebrun tout entier, pour connoître combien il ſe perdoit dans l'explication du démembrement du Fief. Il établit d'abord que le partage ne fait pas de démembrement, il cite bien Dumoulin, *loco ſupra modo*, & tout de ſuite dans une addition il veut y trouver un démembrement. Je laiſſe au Lecteur à en juger par la lecture qu'il voudra bien en prendre.

(b) D'Argentré après avoir parlé du Seigneur Dominant, parle ici du Vaſſal.

Tenons donc toujours, *& par-tout*, 1°. que démembrer ſon fief, c'eſt diviſer *le titre du fief*, *de uno facere plura*. 2°. que cela ne ſe peut par le Seigneur *ſeul*, ſans le conſentement du Vaſſal, *nec vice verſa*, par le Vaſſal *ſeul*, ſans le conſentement du Seigneur, ſi le texte de la coutume n'y eſt formel.

Expliquons à préſent le jeu; les Coutumes ci-deſſus nous ont appris bien nettement ce que c'étoit que ſe jouer de ſon fief. Détaillons-en les principes.

Du Jeu de Fief.

IX. Dumoulin ſur le §. 41. *hodie* 51. gl. 2. n. 1. nous donne la notion la plus claire & la plus complette du jeu de fief.

Principes généraux.

Se jouer. *Illud verbum habet emphaſim metaphoræ admixtam, & à ſimilitudine libertatis & licentiæ, qualis ſolet eſſe in ludo vel joco, ſignificat licentiam & facultatem liberam diſponendi ad libitum de feudo (citrà diſmembrationem prohibitam in præceden-*

tibus) *& abſque eo quod patrono ullum jus vel commodum acquiratur* (*dummodo non interveniat diviſio, aut interruptio fidei*) *hæc eſt, fidelitatis & nexus clientelaris. Ex his habes nitidum intell ctum litteræ.*

Le jeu de Fief eſt l'opoſite du démembrement. *Citra diſmembrationem.*

X. De-là concluez que quand le Vaſſal aliéne une partie de ſon Fief, & qu'il retient la foy, & un devoir annuel ou domanial, ou qu'il aliéne pour être tenu de lui en fief, il ſe joue de ſon Fief, & qu'il n'y a profit, parcequ'il n'y a ni démiſſion ni interruption de foy; & alors, tant que le Seigneur dominant n'inféode pas ce jeu, *id eſt*, n'approuve pas, le Vaſſal reporte, *ut prius*, dans ſon dénombrement, tant les Domaines qu'il poſſéde que ceux qu'il a ſous-inféodés ou accenſés. Quand le Dominant a inféodé, le Vaſſal lui reporte en arrirée-fief les domaines par lui ſous-inféodés, & les cens & rentes qu'il s'eſt réſervé ſur les héritages qu'il a accenſés.

Mais quand le Vaſſal vend à prix d'argent ou à rente rachetable, ou qu'il donne purement & ſimplement partie de ſon Fief, alors, par rapport à ces portions, il y a *interruptio non diviſio fidei.* Le profit de vente ou de relief eſt dû *ſecundum naturam contractûs.* Je dis à rente rachetable, ſi ce n'eſt à Melun & Meaux où les droits ne ſont dûs que quand elle eſt rachetée.

Voilà les principes généraux du jeu, principes vrais, & qui ne trouveront, je crois, aucune contradiction légitime.

XI. L'Article 41. de l'ancienne Coutume de Paris permettoit le jeu *de tout le Fief.* Orléans, Mante, Dourdan, Perronne & autres, ſont encore dans cet ancien ſtile.

En cela ces Coutumes alloient & vont encore plus loin que l'ancien droit, c'eſt ce que du Cange, *in verbo, feudum minuere,* nous prouve bien par pluſieurs Chartes; il étoit permis au Vaſſal de diſpoſer par tel acte qui lui plaiſoit de ſon Fief, pourvû qu'il retint *dans ſa main* de quoi ſervir ſon Seigneur. Réflexion importante.

Nullus qui de Rege tenet in capite per ſervitium militare, poteſt alienare majorem partem terrarum ſuarum [*ita quod reſiduum non ſufficiat ad faciendum ſervitium ſuum, ſine licentia regis.*]

Autre Charte de la fondation de l'Abbaye de Fontenay en Normandie. *Conceſſi eis, & confirmavi quod homines, & milites mei, & homines militum meorum, uberam habeant poteſtatem donandi, vendendi eiſdem Abbati, & Monachis competenter, de tene-*

mentis ſuis quod voluerint ; [*ita tamen quod tantum remaneat de feodo in manu donatorum, quod ipſi poſſint, ſufficienter, reſpondere mihi & omnibus meis hæredibus, de omnibus ad me hæredes meos pertinentibus.*]

XII. De quelle façon pouvoit-on ſe jouer dans l'ancienne Coutume de Paris ? Cela étoit indécis, lorſque le Vaſſal en donnant à cens recevoit de l'argent, y avoit-il profit ? C'étoit ce qui faiſoit la difficulté.

Les Seigneurs extrêmement attentifs ſur leurs intérêts, ſoutenoient que c'étoit une vente, *ſurtout* quand les deniers d'Entrées approchoient la valeur du fonds, que la rétention de foy *erat vana & illuſoria.*

On leur répondoit par une diſtinction toute ſimple. Quand le Vaſſal vend purement & ſimplement, la rétention du port de foy eſt vaine & illuſoire, *quia non poteſt eſſe Vaſſallus ſine feudo*, dit Dumoulin : il faut, pour porter la foi, avoir le Fief, ou le repreſentatif du Fief. Or quel eſt le repreſentatif du Fief, c'eſt le cens ou la rente créée avec retention *expreſſe* de foy; quand il vend ſans impoſer cens, il y a profit, parcequ'il n'a plus le Fief ni le repreſentatif du Fief.

Mais quand il impoſe un cens envers lui, les deniers qu'il prend ne dénaturent pas le bail à cens, il a par-devers lui la directe Seigneurie, le repreſentatif du Fief ; il eſt reſté Seigneur immédiat de l'héritage, Seigneur proche, dit-on en Bretagne, & dès là les profits, s'il en étoit dû, ne pourroient être dûs qu'à lui, mais *in veritate* il n'y a point d'ouverture, point de mutation : *Ergò*, point de profit au dominant.

Arrêts. XIII. Cette queſtion ſe trouve jugée *in terminis* par deux Arrêts celebres qui interpréterent l'Article 41 de l'ancienne Coutume de Paris. Qui ne diſoit que, *peut ſe jouer juſques à démiſſion de foy ſans payer profit* ; ne diſoit pas peut ſe jouer, diſpoſer, *& faire ſon profit*, comme parle le 51 de la nouvelle *quod nota ſpecialiter* ; pour l'interpretation des autres Coutumes, on jugea que l'alienation à cens *avec deniers d'Entrées* n'ouvroit point le Fief, conſéquemment qu'il n'y avoit lieu ni au retrait ni au quint, ſauf au dominant à exercer ſes droits lors de l'ouverture du Fief.

Le premier Arrêt rapporté par tous nos auteurs, Brodeau ſur l'Article 51. & M. le Maître Premier Préſident en ſon Traité des foy & hommages qui eſt à la fin de ſon Traité des Criées, ch. 5. il eſt du 25. Juin 1516, connu ſous le nom de l'Arrêt des Brochards.

Le second, appellé l'Arrêt des Chartreux au rapport de M. Queſlin après partage, *deux de M^rs. des Chambres appellés*, M. Loüet le rapporte lettre R. ſomm. 16. & 26. ſous la date du 16 Fevrier 1537. Dumoulin le rapporte comme étant inſtruit à fond du Procès, & le met du 17 Février 1538. M. le Premier Préſident le Maître *ibid.* le rapporte comme l'ayant tiré du Greffe ſous la date du 15 Février 1538, cela paroît plus certain.

Le fait & les circonſtances ſont importantes. Dumoulin les rapporte.

L'Arrêt eſt rendu entre Robert Beeſlle Prévôt de Villeneuve S. Georges. Les Chartreux Seigneurs dominans de Vigneu appartenans à Robert Binet leur Vaſſal, qui avoit aliené huit vingt arpents de terre *moyennant* 2000 *liv. tournois*, retenu à lui 4 d. Pariſis de cenſives par arpent. Les Religieux prétendirent que c'étoit une vente, & au lieu d'en demander le quint, ils ſe pourvûrent en retrait féodal. Dumoulin rapporte ce Procès. §. *hodie* 51. gl. 2. n. 9. 10. 11. & 12.

Les Chartreux oppoſoient deux moyens.

Le premier, *intercedit res vendita, prætium, & animus vendendi, conſtat ex principio diſpoſitionis, & tenoris dicti contractus qui incipit à venditione.*

Le ſecond, *ſumma durum mille librarum bene erat juſtus valor rei.*

On leur repondit que le Fief n'étoit point ouvert, parcequ'il *y avoit un cens retenu.*

L'Arrêt débouta les Chartreux, *ſauf à leur pourvoir lors de l'ouverture du Fief.*

Par-là la Cour jugea bien nettement qu'il n'y avoit point de *vente. Ergo*, point de retrait ni quint.

C'eſt ce que Dumoulin dit excellemment, n. 12. *Et ſic declaravit præfata Curia dictam alienationem non eſſe ſubjectam retractui, nec quinto denario, nec alii juri feudali, ſine præjudicio tamen, & reſervato dictis actoribus & patronis in caſum aperturæ feudi principalis de providendo ſibi prout fuerit rationis, videlicet totum feudum, etiam portionem alienatam ſine diſcrimine prehendendo, vel relevia, & alia jura ratione totius feudi exigendo, ac ſi non eſſet facta dicta conceſſio.*

Voilà les grands principes qui doivent dominer dans toutes les Coutumes qui ne reſtraignent pas le jeu de Fief, nous le prouverons *infrà.*

XIV. C'eſt dans ces circonſtances que l'on a réformé en 1580. l'ancienne Coutume de Paris : on ſçait de quel poids ſont ſes Articles nouveaux dans les Coutumes muettes, ou qui n'ont pas de texte préciſément contraire.

Or la ſeconde partie de l'Art. 51. de la nouvelle, qui, je l'ai prouvé, eſt identifiquement le même que le 41. de l'ancienne, a détaillé & reſtraint le jeu, & a canoniſé ces principes.

Bien peut ſe jouer, diſpoſer, & faire ſon profit des héritages, rentes ou cens étant dudit Fief, ſans payer profit au Seigneur dominant, pourvû que l'aliénation n'excede les deux tiers, & qu'il en retienne la foi entiere, & quelque droit domanial & Seigneurial ſur ce qu'il aliéne.

XV. Voilà le jeu de Fief bien nettement expliqué. Cet Article, qui, de l'aveu des Commentateurs, eſt une ſuite de la patrimonialité des Fiefs, prouve bien clairement que, de quelque façon que le Vaſſal ſe joue *& faſſe ſon profit* de ſon Fief, juſqu'aux deux tiers & non plus (à Paris & ſemblables) il n'y a aucun profit. *Intellige* profit préſent, profit actuel, ouvert par l'acte, car lors de l'ouverture du principal Fief, tous les profits ſont ouverts tant ſur ce qui eſt reſté au Vaſſal, que ſur ce qui eſt aliéné. Art. 52.

Lors donc qu'un Vaſſal en ſe jouant dans les bornes de la Coutume retient la directe Seigneurie par un droit annuel, domanial & Seigneurial, le dominant eſt pleinement hors d'intérêt. En effet.

XVI. Il eſt de principe dans preſque toutes les Coutumes, que, de quelque façon que l'on ſe joue, le droit du dominant eſt à couvert, il l'exerce tout entier lorſque le Fief principal s'ouvre, tant ſur ce qui eſt retenu que ſur ce qui eſt aliéné, s'il n'a pas inféodé le droit retenu.

Si la mutation eſt à relief, il a relief du total; ſi elle eſt à quint, il a quint du total; ſçavoir, du prix porté au contrat; & par eſtimation de ce qui eſt aliéné & n'eſt inféodé, Brodeau, Art. 52. n. 2. cela ne fait pas une approbation du jeu *, le Seigneur prend le droit ſur la portion aliénée, *comme n'étant point aliénée à ſon égard*, & comme changeant de main par le fait ou par le décès, non du Preneur, mais de ſon Vaſſal; & en cela il n'y a aucune inféodation par le Seigneur, il prend ſes droits ſur le tout, comme le tout étant encore ès mains de ſon Vaſſal, comme n'y ayant point de jeu, parce qu'il n'y a point d'inféodation.

* *Nota ſpecialiter.*

Voilà le vrai général auquel peu de Coutumes ſont cenſées déroger.

XVII. *His Positis.* 1°. *Quid ?* au Seigneur dominant *s'il y a deniers d'Entrees*, dès qu'il y a *cens retenu*, cens qui conserve tous ses droits, cens qu'il peut ne pas inféoder, & en ce faisant obliger son Vassal de lui reporter *ut prius* les domaines donnés à cens, c'est ce qu'ont jugé les Arrêts de 1516 & de 1538, *sufficit quod remaneant patrono jura integra (totius feudi etiam portionum concessarum, in omnem casum, & eventum mutationis feudi, & Vassalli sui) non habito, quantum ad superiorem patronum attinet, respectu ad prædictas concessiones.* Mol. §. *hodie.* 51. gl. 1. n. 31, où parle nommément *des baux à cens avec deniers d'Entrées.*

2°. Le payement des profits ouverts par le Contrat indique le Seigneur immédiat de l'héritage dont l'aliénation ouvre les droits, parce que les profits de quint ou de retrait n'appartiennent qu'au dominant de l'héritage : or, pour ouvrir les droits du bail à cens avec deniers d'Entrées au profit du Seigneur dominant de l'Aliénateur, il faudroit déclarer *cens mort*, *rente séche*, le cens portant directe Seigneurie retenu par le Vassal sur les héritages accensés, autrement le preneur seroit tenu envers deux Seigneurs pour le même héritage ; ce qui ne se peut. Il faudroit declarer illusoire la rétention de foi.

Or, cela ne se peut en bon principe féodal.

On ne peut déclarer illusoire la retention de foi, puisque le jeu s'est fait avec rétention *de devoir Seigneurial* suivant la Coutume, & que ce devoir annuel est inconteſtablement le representatif du domaine féodal aliéné, le représentatif du fief vassal; ainsi, ce n'est pas le cas de dire *non potest Vassallus esse sine feudo.* Ce n'est que dans le cas d'une vente pure & simple *sans rétention du devoir*, que la retention de foi est nulle, parce que dans ce cas le Vassal n'a ni le fief ni le représentatif du fief, au lieu que dans notre espece ayant retenu le cens, il a tout à l'égard du dominant auquel il reportera tout *ut prius* : voilà le vrai principe.

On ne peut déclarer cens mort ou rente séche, le cens portant directe Seigneurie retenu par le Vassal, parce qu'en retenant ce cens, d'un côté il s'est joué dans les termes de la Coutume ; de l'autre, la Coutume dans le cas du bail à cens ne prohibe pas *textuellement* les deniers d'Entrées.

Il n'y a que deux cas où l'on puisse déclarer cens mort ou rente séche, le cens retenu par le Vassal qui s'est joué.

Le premier, quand la Coutume, comme Amiens, Art. 26, & Châlons 194. interdit les deniers d'Entrées dans l'accensement.

parce qu'alors la rétention du cens eſt nulle *comme cens*; la Coutume déclarant qu'il y a profit au dominant de l'Aliénateur, par-là déclare qu'en ce cas le Vaſſal ne peut demeurer Seigneur, & conſéquemment ne peut avoir ſur cet héritage une directe Seigneurie. Cens ſur cens ne vaut, c'eſt un principe féodal, c'eſt-à-dire qu'il ne peut y avoir une directe Seigneurie retenue par le Vaſſal, quand la Coutume déclare *textuellement*, comme Amiens, que le bail à cens avec deniers eſt *vente*, & ouvre profit au dominant du Vaſſal, ſi ce jeu ouvre le profit au dominant du Vaſſal, donc ce dominant eſt déclaré le Seigneur immédiat de l'héritage aliéné : donc le Vaſſal ne peut plus l'être, s'il ne peut plus l'être, donc, le cens par lui-retenu en ce cas eſt un cens mort, une rente ſéche.

Le ſecond, quand on ſe trouve dans une Coutume qui limite le jeu de fief, & que l'on ſe joue au-delà, en ce cas le jeu étant exceſſif, le profit eſt ouvert au dominant, & dès-là le Vaſſal ne peut plus reſter Seigneur.

Mais dans le cas où le Vaſſal en ſe jouant *avec deniers d'Entrées* retient la directe, lorſqu'il n'eſt point dans une Coutume *prohibitive* de cette façon de ſe jouer, je tiens qu'il eſt contre le vrai principe d'admettre profit de quint ou de retrait pour le dominant; ce jeu n'eſt pas vente pure & ſimple, puiſqu'il y a *cens retenu*, & que ce cens retenu eſt la ſeule condition impoſée au jeu ſans profit, par les Coutumes qui ne prohibent point *textuellement* les deniers d'Entrées.

Cette interprétation que je donne eſt d'après les Arrêts de 1516 & 1538 dans l'ancienne Coutume de Paris; & on va voir dans la ſuite que c'eſt ainſi que la Cour a interprété les Coutumes d'Orléans, Chaulny, Mante; que même la derniere Juriſprudence pour Peronne, eſt la plus conforme au texte & à l'eſprit de cette Coutume. Ce ſentiment que je défends eſt auſſi celui de Bechet ſur l'Uſance de Saintes, en ſa digreſſion ſur les Parages, Chapitre 8.

Après avoir expliqué les principes généraux du démembrement & du jeu de fief; principes que nous allons avoir occaſion de retoucher, deſcendons dans l'explication des différentes Coutumes, que nous donnons pour modeles de toutes les autres.

CHAPITRE

CHAPITRE III.

Du Démembrement, & du Jeu de Fief, dans les différentes Coutumes.

SECTION PREMIERE.

Coutumes d'Orleans.

ARTICLE PREMIER.

Un Vaſſal peut vendre ſon Fief ou partie d'icelui ſans le conſentement de ſon Seigneur de Fief, & eſt tenu ledit Seigneur de Fief de recevoir en foy & hommage l'Acheteur dudit Fief ou partie d'icelui en payant le quint denier de la vente, & quant au requint, n'en ſera dorénavant dû, & eſt le quint denier la cinquiéme partie du prix que le Fief a été vendu.

ARTICLE VII.

Un Vaſſal peut bailler à cens ou rente, ferme ou penſion ſon domaine à vie à tems ou à toujours en retenant à lui les foy & hommage; & n'y a en ce faiſant le Seigneur de Fief aucun profit; toutefois quand ledit Fief chet en profit, le Seigneur qui n'a conſenti, ne inféodé ledit bail, peut entiérement exploiter led. Fief.

I. VOilà les deux Articles qui, ſuivant les Commentateurs, ſont le ſiége du démembrement & du jeu de Fief; les Art. 8. 9. 10. & 11. réglent les intérêts des dominans dans les cas du jeu comme le 52 de Paris.

L'Art. 11. ajoute que celui qui ſe joue ſans profit, doit garantir le Preneur de tous les droits & profits féodaux. Blois, Art. 61. & 62. dit de même, Anjou 201. & Maine 216. parlent ainſi, & ajoutent ſauf des rachats & prinſes d'homme.

Cette garantie, pendant que le jeu n'eſt pas inféodé, eſt juſte, & doit avoir lieu dans toutes les Coutumes. Dumoulin, §. 41. *hodie* 51. gl. 2. n. 29. & 30. le penſoit de même, & ſa raiſon eſt

déciſive, *ex quo annuum & perpetuum jus in re retinetur*, (*cum onere fidelitatis*) *cenſetur quodammodo feudum ipſum ut prius à concedente retineri.* Dumoulin parloit du Bail à rente fonciere avec rétention de foy. Mais cela a auſſi lieu en bail à *cens* qui emporte rétention de foy, c'eſt le même principe; par la rétention de foi, *expreſſe* ou tacite, le Bailleur eſt réputé avoir le fief même *ut prius*, ainſi dans les mutations qui arrivent du côté de celui qui a le fief *ut prius*, il doit garantir le preneur à cens ou à rente des droits de quint, de relief, ou de la perte de fruits.

II. Mais *quid?* en cas de vente du Fief par le Vaſſal qui s'eſt joué à cens ou à rente, le dominant peut exercer le retrait, & il le peut de tout à Orléans & à Montargis, s'il eſt Chatelain ou plus haut Seigneur, à Paris & autres, il le peut comme dominant ſuivant l'Art. 52. de Paris qui eſt le droit commun.

En ce cas le Vaſſal vendeur eſt-il tenu garantir le preneur de cette éviction? *Prompte dic quod non.*

1°. Le preneur à cens ou à rente, en prenant ſans le conſentement du Seigneur, s'eſt ouvert volontairement à cette éviction du fonds. Si on l'indemniſe des ſaiſies & profits de bourſe, c'eſt qu'il jouit & qu'il doit jouir pleinement, ici on l'évince du fonds.

2°. L'éviction par retrait féodal ou lignager procede de la Loy, & il eſt de principe qu'il n'y a point de garantie dans les évictions qui procedent de la Loy; s'il a donné des deniers d'Entrées, le Seigneur doit les rembourſer, parceque, d'un côté le preneur n'a acquis qu'en débourſant, & qu'il doit s'en aller indemne; de l'autre, le Seigneur venant par la voye du retrait, doit remplir toutes les conditions du Contrat qu'il révoque en ſa faveur, ou plutôt auquel il ſe fait ſubroger par le retrait; la Loy ne lui donne que le choix de trois choſes, ou d'inféoder, ou de prendre le quint lors de l'ouverture du Fief, ou d'exercer le retrait du total, s'il opte le retrait, il doit l'exercer ſous les conditions que le total ſe trouve aliéné. C'eſt en ce cas, comme ſi le total avoit été aliéné à prix d'argent par deux contrats du même tems, parceque l'aliénation à cens non inféodée, n'eſt réputée faite que de ce tems, *reſpectu* du dominant.

Le preneur ne peut exciper du laps de tems entre ſon contrat & la vente du Fief, parcequ'à ſon égard, vis-à-vis du dominant, cet héritage donné à cens ou à rente, n'eſt cenſé aliéné qu'au tems de la vente du Fief. C'eſt ce que juge l'Arrêt de 1581 rap-

porté par tous nos Auteurs, mieux encore par Papon en ſes Arrêts. Edit. de Chenu L. 13. Arrêt 4.

III. Venons au démembrement, & au jeu de Fief dans cette Coutume.

Voici ce que dit la Lande ſur l'Art. 1. de cette Coutume, par rapport au démembrement.

Opinion de la Lande ſur le démembrement.

» *Pluſieurs Coutumes ſe tenant à l'ancien droit, défendent le* » *démembrement & l'aliénation d'une partie du Fief, ſinon que le* » *Seigneur y conſente, & poſé qu'en ces lieux le Feudataire ait* » *tranſporté une portion de ſon héritage, celui duquel il eſt mou-* » *vant le peut empêcher, & n'eſt tenu de recevoir l'Acquéreur en* » *foy & hommage nonobſtant les offres par lui faites de payer le* » *profit tel qu'il pût être dû.*

» Toutefois notre Coutume & ſes ſemblables, inclinant davantage à la liberté, ne permettent pas ſeulement la vente de » la totalité du Fief, mais elle donne auſſi pouvoir de le démembrer par diviſion réelle, & en vendre & donner ce que l'on » veut ſans être obligé de requérir le congé & agrément du Seigneur, ou, pour m'expliquer encore avec plus de clarté, par » icelles Coutumes, il eſt permis non ſeulement de détacher des » portions & membres d'un héritage féodal pour les bailler *en arrere fief*, cens ou rente, (mais de plus le titre, foy & hommage ſe » peut diviſer en vendant partie de ſon Fief) en telle ſorte que le » Propiétaire du Fief dominant eſt contraint, au lieu d'un Vaſſal, » d'en avoir pluſieurs, leſquels tiennent chacun également en » hommages ſéparés ce qu'ils ont acquis ou retenu (& font autant » de divers Fiefs relevans du même Seigneur immédiat;) il faut » pourtant excepter les Fiefs de dignité mouvans de la Couronne en plein Fief.

Perreaux qui a voulu remettre le Commentaire de la Lande dans un jour plus rapproché de la Juriſprudence, & qui n'a pas tout-à-fait réuſſi dans ce projet, nous a tranſmis des nouvelles notes de la Lande qui ont été trouvées après ſon décès : elles ſont diſtinguées par une main dans l'Edition de Perraux.

Ces notes ſont effectivement de la Lande, cela a été vérifié ; c'eſt ce que nous aſſure le Journal des Sçavans, du premier Décembre 1704.

Voici une de ces notes ſur l'Art. 1.

» Il eſt donc permis de diviſer ſon Fief, les charges & les de- » voirs ſe diviſent auſſi, en ma Coutume pag. 4. col 2. *ſub finem*,

» relevans du même Seigneur immédiat, *adde*, pour raiſon deſ-
» quels chaque poſſeſſeur eſt tenu de ſervir & reconnoître le Sei-
» gneur en ſon particulier quant à la foy, [d'autant que l'obli-
» gation de la porter demeure entiere, & ſur chaque partie dé-
» membrée du Fief ne ſe diviſe, mais ſe multiplie, & chacun doit
» la foy *in ſolidum*, car ce qu'il tient eſt un Fief entier, & ce
» ſont aujourd'hui autant de Fiefs,] chaque poſſeſſeur [ſert pour
» ſa part, & c'eſt notre uſage,] il n'eſt pas néceſſaire que tous
» les détempteurs viennent enſemble faire l'hommage ; ſi cela
» étoit reçu, la négligence de l'un d'eux feroit encourir à l'au-
» tre la perte des fruits, *quod effet iniquum.*

IV. J'avoue de bonne foi que je perds pied dans cette note, ſi dans le Commentaire de la Lande, Auteur d'un crédit mérité, il lui eſt échapé, en définiſſant bien le démembrement du Fief, de ne pas entendre l'Art. 1. de ſa Coutume. Cette note renferme une doctrine encore plus inconciliable avec les principes du démembrement : En effet,

Réfutation de la note.

Que veut dire ceci ? *L'obligation de porter la foy reſte entiere, ne ſe diviſe ſur chaque partie demembrée, mais ſe multiplie, chaque poſſeſſeur la doit* (*in ſolidum*,) *car ce qu'il tient eſt un Fief entier*, ſi ce n'eſt que le *ſolidum homagium* relativement a la part du poſſeſſeur, qui, quoiqu'il ne doive la foy que *ratione partis*, doit néanmoins une foy pleine & entiere *homagium ſolidum*, il n'y a en cela, ni diviſion, ni multiplication de foy, je l'ai prouvé dans mon premier volume ; encore moins cela fait-il une foy *pour un fief entier*. Il n'y a que *la faction de foy* qui eſt diviſée, au lieu d'être faite par un, elle eſt faite par pluſieurs pour tout, chacun *pour la part* qu'il a au fief. Si chacun doit la foy *in ſolidum*, & que cependant ſuivant la même note, la négligence de l'un, ne peut nuire à l'autre, ce qui eſt vrai, ces poſſeſſeurs ne doivent donc point la foy *in ſolidum* : ce que j'ai démontré en mon premier Volume, pages 97, 98, & 99.

Si chacun la doit (*pour ſa part*,) *& ſi tel eſt l'uſage*, chacun ne tient donc pas *un fief entier*, par ce principe, *commemoratio partis præſupponit, & infert neceſſario unitatem unius totalis feudi*, dit Dumoulin, & par cet autre de d'Argentré *ſuprà, cohæredes homagium præſtabunt, unius & ejuſdem feudi nomine, quod in ſuo toto manebit*, (*non ut plurium feudorum.*) Si le poſſeſſeur de Fief ne ſert que *pour ſa part*, le Fief n'eſt donc point démembré ; ſi le Fief eſt démembré, chaque poſſeſſeur ne ſert donc pas pour ſa part.

Certainement il eut beaucoup mieux valu que cette note eût été oubliée totalement. J'ai dû la relever; parcequ'elle se trouve dans un Livre répandu dans le Public, & que le nom de son Auteur est bien capable de séduire.

VI. Venons au Commentaire de la Lande.

La Lande a défini au vrai le démembrement du fief, en disant que le titre, la foy & hommage sont divisés; que par-là il y a deux Vassaux pour un, c'est là le vrai démembrement. Mais la Lande qui connoissoit si bien le démembrement du Fief, & ses effets, en a donné un exemple qu'on ne peut recevoir, quand il l'a tiré du texte de l'Art. 1. de sa Cout. il a erré quand il a avancé que cet article permettoit le démembrement par la façon dont il est conçu.

Réfutation du Comment. de la Lande sur l'art. 1.

VII. L'Article premier dit: peut vendre son Fief ou partie d'icelui sans le consentement du Seigneur qui est obligé de recevoir l'Acheteur en foy en payant le Quint (*adde* s'il n'aime mieux retirer au cas qu'il soit Châtelain ou plus Haut-Seigneur.)

Ces termes : *peut vendre son Fief ou partie d'icelui*, ne sont que l'effet de la pure patrimonialité des Fiefs, qui a corrigé le plus ancien droit.

Je tiens qus ces termes loin de permettre, n'indiquent pas même le démembrement.

1°. Il est de principe, que le démembrement ne se peut faire soit par le Seigneur *seul*, soit par le Vassal *seul*, si la Coutume ne l'y autorise *textuellement*, comme les Coutumes ci-dessus, Chapitre second.

2°. La nature du Fief, sa création, la loi de sa formation, tout resiste au démembrement du Fief *sans le consentement du Seigneur.*

Proprium feudi hoc esse definitio declarat ut proprietas rei penes dantem remaneat, & ususfructus ad accipientem transeat. Gudelinus. De jure Feud.

Dominus per seipsum possidet, & ejus possessio civilis non requiescit in Vassallo, nec in ejus ministerio, sicut nec in usufructuario. Mol.

Feudum in fidelitate consistit, Mol. La propriété du Fief reste au Seigneur. *Arg.* §. 69. *ant.* de Bret, *Notâ primâ.*

J'ai rapporté plus au long ces autorités en mon premier Volume, & *suprà.*

VIII. Raisonnons d'après ces principes.

Si le Fief consiste dans la foy qui se rend au Seigneur; si la vraie

poſſeſſion *du Fief comme Fief* reſte au Seigneur concedant, ſi le Vaſſal, *quant à la foy, in qua feudum conſiſtit*, n'eſt qu'un uſufruitier, *ſi non poſſidet, ſed poſſidetur*, ſi le Fief a été formé en toutes ſes parties *ſub una lege, uno homagio, una fide*, & cela *ex voluntate dantis & accipientis*, comment, ſans le concours de deux, ſans la volonté de celui en qui *ſeul* réſide la propriété directe, concevoir que le Vaſſal, qui, vis-à-vis de ſon dominant n'eſt qu'un uſufruitier, pourra démembrer ce Fief, diviſer le *titre* du Fief, couper la *foy*? cela ne peut s'accorder avec les principes les plus certains, avoués des plus grands Feudiſtes.

Je dis que cela ne ſe peut ſans le conſentement du Seigneur ſi la loi municipale ne le prononce *textuellement*.

IX. La trouvons-nous dans l'Article premier d'Orleans cette permiſſion *de démembrer ſon Fief ſans le conſentement du Seigneur?* Ce texte eſt le même que le premier de l'ancienne Coutume. S'il dit que le Seigneur eſt tenu de recevoir l'acheteur en lui payant le quint, c'eſt qu'il parle en général, parce que le Châtelain *ſeul* ou autre plus Haut-Seigneur en cette Coutume, comme à Montargis, peut retirer féodalement, diſpoſition bizarre, comme ſi le Retrait n'étoit pas un acte de pure propriété *féodale*, non de Juſtice.

Mais ce texte nous dit-il, que le Seigneur doit recevoir de l'acquereur de partie du Fief, la foy & hommage *ut de feudo ſeparato*? Non. Cet article & le ſeptiéme ne diſtinguent que le jeu de Fief, *avec ou ſans profit*. Le premier parle du jeu de Fief *avec profit*, tel qu'inconteſtablement eſt la vente pure & ſimple *de partie du Fief*; le ſept parle du jeu *ſans profit*, tel que le bail à cens ou à rente avec ou ſans deniers d'Entrées. Quand cet article dit que le Seigneur doit recevoir en foy l'acquereur du Fief *ou partie*, elle indique *un portionaire* du Fief *ſub eodem titulo feudi*, qui fait une foy pleine & entiere par rapport à lui acquereur. *Patronus, recipiendo unum ex clientibus in fidem pro parte ſua feudi, recipit totum & ſolidum quod ſibi ab eodem debetur, nempè ſolidum obſequium, & integram fidelitatem*, (*contemplatione tamen illius partis feudi*) *quia non plus poſſet offerre iſte cliens, nec patronus plus ab eo petere vel exigere*; (*& ſic nullus relinquitur locus diviſioni præſumendæ.*) Mol. *locis citatis* en mon premier Volume.

X. Nous ne voyons dans cette Coutume aucun texte, aucun veſtige de texte qui diſe qu'en diviſant un Fief par vente, dona-

tion, legs, partage de succeſſion ou de communauté, il y ait *démembrement.* Il y a bien diviſion *du corps matériel* du fief, des droits, & domaines du fief; mais il n'y a nulle diviſion du fief *comme fief*, nulle ſection de foy. *Quin ipſum corpus feudi dividi poſſit & in partes ſcindi & pluribus aſſignari prout corpora omnia ex diſtantibus conſtantia non eſt dubium .... ſed jus ipſum in ſubjectum immutabile manebit.* C'eſt d'Argentré qui parle ainſi §. 329. de Bret. n. 1. 2. du partage du Fief dominant, qui inconteſtablement s'applique au fief ſervant, comme il le dit tout de ſuite. *Vide ſuprà* chap 2. *quia eadem ratio decidendi.*

Sur quoi donc eſt, ou peut être fondée l'opinion de la Lande ſur cet article? il dit que c'eſt l'uſage du pays. Si c'eſt là l'uſage, *non eſt uſus, ſed abuſus.* C'eſt détourner le texte des premiers & des plus grands principes de la matiere.

XI. Or dès qu'aucun texte de cette Coutume ni expreſſement ni implicitement, ne déclare la diviſion du fief par vente, partage, don, ou legs, être *un démembrement du fief*, il ſuit néceſſairement que comme ce démembrement du fief *ſans le conſentement du Seigneur* eſt contre le droit commun, contre la Loi premiere de l'Inveſtiture; il faut ramener l'article premier au Droit commun qui prohibe le démembrement du fief *ſans le conſentement du Seigneur.*

XII. Je dis plus: cet article eſt réellement dans le droit commun des Fiefs tels qu'ils ſont aujourd'hui, il permet le jeu par vente de tout ou de partie, il veut que l'Acquereur ſoit reçu en foy par le Seigneur (*ſupple* s'il n'eſt Châtelain, article 49.) Par cette expreſſion, ſera tenu de recevoir en foy l'Acquereur de tout, *ou de partie*, l'article porte la parfaite patrimonialité des Fiefs contraire à l'ancien droit; c'eſt ce que remarque *Pirrhus Englebermeus* ſur cet article 1. qui étoit auſſi le premier de l'ancienne ſur laquelle il écrivoit. *Hæc autem prima conſtitutio,* dit-il, de cet article 1. *eſt juriſcripto contraria, & contra titulum, de proh. feudi alien. per Fredericum.* La raiſon de cette permiſſion de vendre tout ou partie ſans le congé de ſon Seigneur, écrite dans cet article, la voici, dit cet Auteur, *tu verò potes ſumere argumentum ad permittendam alienationem feudi ex lege cui uſusf. ff. de uſuf. ubi fructuarius poteſt vendere jus quod habet, ſic & Vaſſallus, quoniam veluti uſufructuarius eſt.*

Mais de cette permiſſion de vendre tout *ou partie* de ſon fief, en induire un démembrement du fief: de ce que le Seigneur,

s'il n'eſt Châtelain, doit recevoir la foy de l'acquereur *de partie*, en induire qu'il doit le recevoir *ſicut de feudo ſeparato & detruncato à corpore feudi*: c'eſt abuſer manifeſtement d'un texte qui n'en dit rien, & qui dès-là, doit être entendu ſuivant le droit commun, (les Coutumes de Picardie où les démembremens ſont ſi communs, ſont Coutumes d'exception.)

Encore une fois pour ſortir du droit commun, pour déroger au contract féodal, à la loi de l'Inveſtiture du fief concédé *ſub una fide, uno homagio*, il faut ou un texte *précis*, ou le conſentement mutuel du Seigneur & du Vaſſal, & je le dis avec confiance. Quiconque connoîtra les premiers élémens des Fiefs, quiconque aura les premieres notions du Démembrement du Fief, ne trouvera jamais dans l'article premier d'Orleans un démembrement du fief prononcé, par la permiſſion de vendre *tout ou partie de ſon fief*. Et les jugemens, ſi aucuns l'ont prononcé en ce cas, ſont abuſifs, & contre le vrai du texte.

Quando Vaſſallus alienat, (mediam partem feudi) multùm intereſt an (ſimpliciter vendat, permutet, vel donet) an verò ſubinfeodet, aut in cenſum concedat, quia (1°. caſu) cenſetur res alienata qualis eſt cum honore ſuo, & eſt totalis alienatio & mutatio Vaſſalli; & portio alienata aperitur patrono, & ei jura quinti denarii & retractus feudalis & relevii abſque dubio acquiruntur, & tenetur acquiſitor in fidem ſe conferre . . . (Et tunc etiam hoc 1°. caſu non cenſetur diſmembratio feudi, ſicut nec quando plures hæredes ſuccedunt Vaſſallo, quia ſemper remanet unitas feudalitatis & tituli feudi, & ſimul fieri debet recognitio ſicut (à Convaſſallis ejuſdem feudi) vel ſi fiat ſeparatim, debet fieri ſub ratione portionis ejuſdem feudi niſi Dominus conſentiat diviſioni & ſeparationi feudi.) Mol. §. 35, *hodie* 51. gl. 1. n. 30.

Ce paſſage de Dumoulin ſemble fait exprès pour réformer l'abus que l'on a fait du texte de l'article premier d'Orleans.

Ce Commentaire de la Lande a tellement infuſé l'erreur dans les eſprits, qu'il a fait oublier juſqu'à la valeur *du démembrement*.

Il paroît deux Volumes in-12. de la Coutume d'Orleans, imprimés en 1740. chez Rouzeau, Imprimeur du Roy, à Orleans, avec nouvelles notes que l'on doit à trois des plus éclairés du Siége. Et ſur ces mots de l'Art. 1. *Un Vaſſal peut vendre de ſon Fief ou partie ſans le conſentement de ſon Seigneur*, j'ai lû cette note; ils diſent:

» Cela comprend même les droits incorporels qui ſont partie

» de

» de son Fief. Ainsi, je puis sans le consentement de mon Seigneur, » vendre (& démembrer) de ma terre un ou plusieurs des Vas- » saux qui en relevent. Il faut observer que (ce démembrement) » ne doit point changer leur condition, & qu'ils ne seront tenus » de porter la foy à leur nouveau Seigneur, qu'au même lieu » où ils étoient tenus de la porter avant le démembrement.

Cette note par rapport au corps de doctrine sur les mouvances & l'effet de la vente des mouvances qu'elle contient, est dans les bons principes; c'est ce que je prouve *infrà*, dans la question de la vente des mouvances, question belle, question intéressante.

Mais il paroît bien que ces Annotateurs, ou n'ont pas tout-à-fait pris le vrai sens de l'Art. 1. ou n'ont pas voulu aller jusqu'au tuf, pour sçavoir ce que c'étoit qu'un démembrement.

1°. Cette note suppose que l'Art. 1. permet le *démembrement* du Fief, & je viens de prouver, je crois pouvoir dire que je viens de démontrer que cet Article n'en disoit pas un mot, & qu'il ne pouvoit être entendu du démembrement.

2°. Qu'est-ce que demembrer son Fief? c'est *d'un Fief en faire plusieurs*; or *dans le sens même de la note*, cette vente de Vassaux du Fief, n'est pas faite pour tenir en Fief distinct du dominant de celui dont on détache ces Vassaux; la note dit, & cela est vrai, que cela ne change point *la cause de la mouvance*, & qu'ils ne sont tenus de porter la foy qu'*au lieu où ils étoient tenus de la porter.*

Certes, si cette vente de Vassaux ne change point la cause de la mouvance, donc ils restent toujours Vassaux du même Fief. S'ils restent Vassaux du même Fief, c'est qu'ils font *partie* du même Fief: si quoiqu'aliénés, ces Vassaux sont toujours *parties subalternes du même Fief*, donc l'Acquereur de ces mouvances n'est Acquereur que de *partie du même Fief*; s'il n'est Acquereur que de partie du Fief, *ergo remanet unitas feudalitatis & tituli feudi, ergò nulla dismembratio feudi*; mais un jeu de Fief avec profit au dominant; & l'Acquereur fera foy, *non ut de feudo per se, sed ratione portionis ejusdem feudi, nisi Dominus consentiat divisioni & separationi feudi.*

De-là il est clair qu'on n'a pas assez réflechi sur la valeur & sur l'effet du démembrement qui divise le *titre* du Fief: au lieu que dans le jeu avec profit, comme en vente pure & simple de *partie* du Fief *un hic*, l'unité du Fief demeure saine & entiére.

Sur l'Article 7. la note dit que dans le bail à rente, la foy est censée retenue quand on ne s'en est pas désaisi: c'est une er-

reur que Dumoulin a refutée amplement, & que la Lande a parfaitement condamnée, le cens n'a pas beſoin de rétention de foy *expreſſe*, parcequ'étant *cens*, il emporte directe Seigneurie, *ſecùs* de la ſimple rente fonciere, *indiget ſpeciali retentione fidei*. Si les articles 10. & 11. paroiſſent réputer la foy retenue, cela n'autoriſe pas à dire qu'il ne la faut point retenir *expreſſément*. Ces articles parlent dans le cas où le Vaſſal ne s'eſt point déſaiſi (démis) de la foy. C'eſt ce que diſoit l'ancienne Coutume de Paris art. 41. *ſans demiſſion de foy*, & ce que Dumoulin, & d'après lui les meilleurs Auteurs ont expliqué comme lui de la rétention *expreſſe* de la foy *dans le bail à rente*, ſans quoi le Vaſſal eſt cenſé s'en être déſaiſi, parceque d'elle-même la rente fonciere n'emporte pas directe Seigneurie, comme le cens, lequel étant retenu emporte & la directe Seigneurie & la rétention de foy expreſſe; ainſi je tiens avec la Lande contre cette note ſur l'article 7. & contre la note qui ſe trouve dans le Supplément, pages 24 & 51. du tome ſecond, que dans le cas du bail à rente fonciere il faut une rétention *expreſſe* de foy. Si la Coutume de Montargis parle autrement, quoique Montargis ſoit un démembrement de la Coutume d'Orléans, néanmoins elle a ſa Coutume particuliere: & comme la diſpoſition de l'article 84. eſt contre les vrais principes qui ne font jamais figurer la directe Seigneurie par la ſimple rente fonciere, n'y ayant que le cens qui repreſente ſubſtanciellement *& in effectu* la directe Seigneurie; & la directe Seigneurie ne pouvant ſe concevoir ſans la rétention de foy, c'eſt la raiſon pour laquelle, quand on aliéne à cens, il n'eſt pas beſoin de parler de la retention de foy. Mais la rente fonciére eſt une rente qui peut être créée par toute perſonne, & le Seigneur peut aliéner ſon héritage à rente fonciére comme tout autre, il faut qu'il marque *expreſſement* qu'il y retient la directe Seigneurie, & comme il n'y retient pas de cens qui eſt la marque caractériſtique de la rétention de Seigneurie, en retenant un devoir ſimple patrimonial, il faut qu'il déclare *expreſſement* qu'il veut que cet héritage ſoit tenu de lui, & pour cela il faut une rétention de foy *expreſſe*; ſans quoy il y a mutation à relief de cette partie. Montargis doit être renfermé dans ſes limites.

Après avoir démontré que l'art. 1. de la Coutume d'Orléans ne déclare pas *démembrement du fief*, la vente de partie de fief, que ce n'eſt qu'un jeu *avec profit*; venons aux autres façons de ſe jouer de ſon fief *ſans profit*, que cette Coutume permet art. 7.

XIII. Le jeu *sans profit* par sous-inféodation, par bail à cens, ou à rente, à tems ou à vie, est admis par l'article 7. Cela ne fait pas la moinde difficulté. Du jeu sans profit.

La seule question, celle qui peut se lever dans toutes les Coutumes, est pour les baux à cens ou à rente *avec* deniers d'entrées. Baux à cens avec deniers d'entrées.

D'abord la Lande rapporte les Arrêts de 1516 & 1538. Ensuite il rapporte l'Arrêt de 1543. rendu pour l'ancienne Coutume d'Orléans qui article 4. portoit la même disposition que le 7. de la nouvelle ; il donne la note de Dumoulin sur cet article 4. de l'ancienne, conçue en ces termes.

» *Etiam mediante pecunia.* Ainsi jugé suivant mon opinion » par Sentence du Bailly d'Orléans, du 5 Janvier 1542. entre » Guillaume Durant, Notaire à Orléans, qui avoit donné le do- » maine de son fief à cens & rente moyennant une somme d'ar- » gent excédante lesd. cens & rente d'une part, & Florent Bour- » guoin, Seigneur de Clèves qui avoit saisi par faute d'homme, » droits & devoirs, & demandoit le quint & requint dont il fut » débouté & sa saisie déclarée tortionnaire, lui condamné aux » dépens de la cause, dommages-intérêts de la saisie ; ce qui » fut confirmé par Arrêt prononcé le cinq Fevrier l'an 1543. » Rapporteur Bermondet, & Présidens de Gouy & Spifame. Note de Dumoulin sur l'Article 4. de l'anc. Cout.

Voilà encore la thèse jugée à Orléans comme à Paris.

» Cette faculté que les Vassaux ont de transporter (pour ar- » gent) les corps, droits, & revenus de leurs fiefs, & néan- » moins se conserver une image de Seigneurie avec quelque » profit à l'avenir, au moyen de la rétention de foy, & par un » devoir, & droit domanial imposé sur ce qu'ils mettent hors » de leurs mains, a été donné aux Feudataires afin de les décharger du soin de faire valoir les terres & possessions (& encore » pour leur faciliter la voye de trouver des deniers) lorsqu'ils » sont en nécessité, sans être obligés de se dépouiller entiérement » de la chose qu'ils tiennent en fief. Lequel expédient leur est » fort utile, car il opére que le Vassal (peut présentement trou- » ver un bon prix de l'aliénation qu'il fait à cens ou à rente, & » que désormais il recevra une redevance annuelle) comme aussi » des profits de censie ès cas ordinaires (& ce pourtant il de- » meure revêtu de tout le fief, & est l'homme du Seigneur,) d'où » il s'ensuit (que n'y ayant aucune ouverture * & mutation, il » n'est point dû de droits Seigneuriaux au propriétaire du fief » dominant, & cela invite davantage les acquereurs à contrac- Lalande sur l'Article 7.

* Hic.

» ter.) Et quand nous voulons désigner ledit pouvoir qu'a le » Vassal de disposer ainsi de son fief, (nous disons qu'il lui est » permis de s'en jouer jusqu'à démission de foy.)

Note de Lalande.

Nous trouvons encore dans Perreau une note de la Lande conçue en ces termes.

» Pour les deniers d'entrées, voyez M. Louet lettre R, n. 16. » & 26. Dumoulin décide que les deniers d'entrées ne donnent » point d'ouverture au retrait. §. 51. gl. 2. & §. 52. & Brodeau.

La Lande nous prouve parfaitement deux choses. La premiere que les baux à cens *avec deniers d'entrées*, sont un jeu *sans profit*, compris dans l'article 7. qui ne dit autre chose que *peut donner à cens, rente*..... La seconde que dans ce jeu, il n'y a aucune ouverture, ni mutation ; & par conséquent point de droits. C'est aussi l'avis des nouveaux Annotateurs d'Orléans sur l'art. 7.

Cette doctrine est fondée non-seulement sur les Arrêts de 1516. & 1538. rendus dans l'ancienne Coutume de Paris qui s'expliquoit moins sur le jeu, que la nouvelle, mais encore sur l'Arrêt de 1543. rendu en l'ancienne Coutume d'Orléans, dont l'article 4. parloit le même langage que le 7. Voilà une Jurisprudence uniforme, on la va retrouver sur Chaulny, & sur Mante, qui toutes deux s'expliquent différemment que Paris & Orléans, mais n'interdisent pas les deniers d'entrées comme Amiens & Châlons.

XIV. De tout ce que dessus concluons deux choses.

La premiere, que la Coutume d'Orléans ne permet pas le démembrement du fief, & conséquemment qu'il y est défendu *sans le consentement du Seigneur.*

La seconde, que cette Coutume, articles 1. & 7. admet tous les jeux de fiefs comme à Paris : que l'article 1. admet le jeu *avec profit* par vente de *partie* du fief. L'Article 7. le jeu *sans profit* par bail *à cens, rente* .... & que dans ce jeu *sans profit*, est compris le bail à cens *avec deniers d'entrées.*

Ex his habes nitidum & verum intellectum. §. 1. & 7. *Consuet. Aurel.*

Montargis.

XV. L'Article premier de Montargis a la même disposition que le premier d'Orléans ; ainsi il faut y tenir les mêmes principes pour le démembrement.

Lhoste sur cet article premier ne dit pas comme la Lande que cet article permet le démembrement du fief. Il se contente de dire que cet article est contraire à l'ancien droit, & qu'il est l'ef-

fet de la patrimonialité des fiefs. Lhoſte en cela penſoit plus ſainement que la Lande.

L'Art. 4. défend les deniers d'entrées. L'article dit : *ne pourra prendre argent . . . . . ſans profit, & s'il en prend ſera dû profit de quint.*

XVI. Sur cet article Lhoſte ſur ce mot, *& s'il en prend*, dit, *il n'y a pourtant pas ouverture au retrait féodal. Jugé par Arrêt du 16 Février 1537.* C'eſt l'Arrêt des Chartreux.

En cela Lhoſte erre grandement. L'Arrêt débouta du retrait, *parcequ'il jugea qu'il n'y avoit point de vente*, comme Dumoulin qui rapporte le Procès le dit excellement, *& ſic declaravit præſata Curia dictam alienationem non eſſe ſubjectam retractui (nec quinto denario.) Vide ſuprà* ch. 2. n. 13. Pourquoi ? C'eſt qu'on jugea qu'il n'y avoit pas *de vente*; comme les Chartreux le prétendoient, *intercedit res vendita*, diſoient-ils.

Or la Coutume, dit que ſi en baillant à cens, *le Vaſſal prend argent, il y a profit de quint ;* donc elle déclare qu'en ce cas il y a *vente*, que cette partie du fief eſt ouverte *par vente* ; s'il y a vente, il y a inconteſtablement *retrait ou quint* au choix du Seigneur. Auſſi l'article dit préciſément, il y a profit de quint (*comme en vente* ;) donc Lhoſte applique mal à ſa Coutume l'Arrêt des Chartreux.

XVII. Quand je dis, il y a quint ou retrait, *intellige* * en cette Coutume, ſi le dominant eſt Châtelain, ou autre Seigneur plus haut. L'Article 5. ne donne le retrait qu'au Châtelain, comme le 49. d'Orléans, *quod abſurdum.* Qu'il me ſoit permis de dire, après Dumoulin, ſi le Seigneur opte le quint de ce bail à cens avec deniers, l'acquereur fera la foy *ratione partis feudi ſub eodem titulo feudi, niſi Dominus conſentiat diviſioni feudi, ut diximus ſuprà* ſur Orléans.

* *Nota.*

SECTION II.

Coutumes de Chaulny & Etampes.

ART. XCV. *de Chaulny.*

Un Vaſſal ne peut démembrer ſon fief, en vendant & aliénant partie de ſond. fief ſans le conſentement du Seigneur, & s'il le fait, le Seigneur peut reprendre &

réunir à sa table la partie démembrée ou aliénée d'icelui fief.

I. Cette Coutume ne parle pas du jeu de fief, elle ne fait mention que du démembrement pour le défendre : mais la façon dont elle s'explique est si obscure, qu'on ne sçait si dans le cas d'un vrai démembrement, ces termes *peut reprendre & réunir à sa table la partie démembrée ou aliénée*, indiquent une commise de cette portion, ou le simple retrait féodal : il faut développer ce texte.

II. Me. de Vrévin Lieutenant Général du Siége, qui a commenté sa Coutume avec assez de profusion, a néanmoins été extrêmement avare de ses lumieres sur ce point important. Il n'en dit, pour ainsi dire, rien, si ce n'est qu'en rapportant les moyens de part & d'autre, de deux Procès dont les Arrêts ont décidé le jeu de fief en cette Coutume, il dit, que le démembrement s'entend dans sa Coutume suivant le 161e. Art. de Vermandois. *Quand d'un on en fait plusieurs*, c'est, dit-il, ce que le mot sonne, *sectionem videlicet membri, & avulsionem à corpore feudi* ; ce peu de doctrine est bon. Mais voici ce qui la rend obscure autant que le texte. Il ajoute qu'il jugea, *que le démembrement dans sa Coutume s'entendoit de la démission ou expropriation de partie du fief.* Parle-t-il du fief *comme fief*, *du titre* du fief ? Parle-t-il *du corps matériel* du fief. 1°. *casu*, il a bien jugé, 2°. *casu*, il a erré. Outre cela, quand il dit que sa Coutume s'entend, sur le démembrement, comme l'Art. 161. de Vermandois. Est-ce que sa Coutume admet le démembrement par partage ? Il n'y en a pas un texte précis. Cette explication de Vrévin, dans une matiére aussi abstraite & aussi importante rend le texte encore plus impénétrable.

III. Il faut donc rompre la glace : J'espére qu'en parlant principe, & sondant l'esprit de cette Coutume, je développerai le sens de l'Art 95. & je mettrai mes Lecteurs à portée de l'entendre.

Explication de l'Article 95. pour le démembrement.

1°. Je ne pense pas crûment comme Vrévin qu'en la Coutume de Chaulny, le démembrement s'y entende comme l'Art. 161. de Vermandois. *Si ce n'est pour le définir*, comme dit le 161. de Vermandois, *d'un fief en faire plusieurs.* En effet :

Dans la Coutume de Vermandois les fiefs se partagent entre enfans, & par tels partages, dit l'Article, les *fiefs peuvent se démembrer*, & par ce moyen, d'*un en être fait plusieurs.*

A Chaulny tous les Fiefs appartiennent à l'aîné, sauf le quint hérédital des puînés *entre nobles*, Art. 73 & l'aîné peut dans cinq ans racheter ce quint des puînés. Entre Roturiers l'aîné a moitié de tous les fiefs, s'il y a deux ou plusieurs enfans, deux tiers s'il n'y en a qu'un, & peut aussi racheter cette moitié, ou ce tiers, Art. 74. en cette Coutume de Chaulny, la collatérale se régle comme la directe, Art 78. En Vermandois, les Fiefs s'y partagent également; mais pas un article de Chaulny ne dit que par ces partages il y ait démembrement, & que d'un Fief en soit fait plusieurs.

IV. Or, je l'ai prouvé, le démembrement du Fief sans le consentement du Seigneur, est contre le droit commun, contre la Loy de l'investiture, donc ce n'est pas là le cas d'étendre à la Coutume de Chaulny la disposition de la Coutume de Vermandois; ce n'est pas là le cas de recourir à la Coutume voisine, le démembrement du Fief, *indiget speciali textu*. La raison est celle de Dumoulin & d'Argentré, parceque ce contrat d'investiture premiere étant une fois parfait, il ne dépend ni de l'un ni de l'autre d'y déroger *seuls*. Et Vrévin dans son Préliminaire nous dit que Chaulny ne dépend point du Bailliage de Vermandois, qu'il a sa Coutume particuliere, & que les appellations ressortissent à Paris.

V. 2°. Je dis en général, que l'Art. 95. ne parle pas limitativement, lorsqu'il dit, ne peut démembrer *en vendant*, ce n'est qu'un exemple qu'il donne: il ajoûte *ou aliénant*, par-là il comprend tous les Actes qui peuvent démembrer le Fief, comme don, legs, échange de partie.

3°. Je dis que ces termes *en vendant ou aliénant partie de sondit Fief*, doivent être entendus, *lorsqu'il vend ou aliéne*, & nous menent nécessairement à une distinction qui sort des vrais principes du démembrement, & de l'esprit de la Coutume, qui permet la vente du fief, Art. 84 & 88.

VI. Pour entendre cet Article, il faut distinguer:

Ou bien le Vassal vend, donne ou legue partie de son fief, pour tenir cette portion *ut feudum per se*, voilà le cas de l'Article, *ne peut démembrer en vendant ou aliénant partie de sondit fief*, parceque, comme je viens de le prouver *suprà* sur Orléans, le démembrement, sans le consentement du Seigneur, est contre le droit des Fiefs, contre la Loi de l'investiture, & c'est en ce sens que l'Article le prohibe.

Ou bien le Vassal vend, donne ou légue purement & simplement, & alors l'Acquereur entre en foy *ratione portionis*, *nisi*

Dominus diviſioni conſentiat. Mol. *loco ſuprà* ſur Orléans, n. 12. *in fine* : alors il y a quint ou retrait ſuivant le droit commun, & c'eſt ce qu'indique la ſeconde partie de l'Article : *& s'il le fait le Seigneur peut reprendre & réunir à ſa table la partie démembrée* * *ou aliénée* : Je l'ai prouvé dans mon premier volume. Ces termes ne peuvent s'entendre de la commiſe du Fief, le Vaſſal même en démembrant ne méconnoît pas le Seigneur ; ils ne peuvent s'entendre du retrait féodal, *au cas de démembrement*, car ne donner que le retrait au dominant, c'eſt le forcer d'approuver le démembrement, s'il n'a pas deniers pour retirer, il faudra qu'il opte le quint. J'ai encore prouvé que cela ne ſe pouvoit.

* *Verbum* démembrée, *eſt impropriandum* & la particule *ou*, n'eſt diſjonctive, mais copulative, *quaſi diceret & aliénée*, ce n'eſt qu'une répétition de termes ſynonimes.

VII. La raiſon de la diſtinction ci-deſſus : la voici.

D'un côté la Coutume défend le démembrement du Fief ſans le conſentement du Seigneur, & en bon principe féodal, le démembrement n'eſt que quand d'*un Fief on en fait pluſieurs*. Révin le dit lui-même : or je l'ai prouvé *ſuprà* ſur Orléans, la vente, don ou legs *pur & ſimple* ne diviſe pas le *titre* du fief, mais ſeulement le corps matériel du fief.

D'un autre côté la Coutume diſant, le Seigneur *peut reprendre & l'unir à ſa table*. Le retrait accordé au Seigneur au cas de l'Article, n'indique qu'une vente *pure & ſimple*, une vente ordinaire, où le quint & le retrait ſont ouverts au choix du Seigneur, *nec ex talibus infertur diſmembratio* : d'Argentré *ſuprà*.

VIII. De-là, diſons que cette Coutume, 1°. prohibe le démembrement du fief ſans le conſentement du Seigneur. 2°. Que lorſqu'elle dit *en vendant ou aliénant*, elle le prohibe dans tous les Actes qui diviſent le fief, *id eſt*, le corps du fief. 3°. Que ces termes ne veulent dire outre, ſinon *lorſqu'il vend ou aliéne partie*, il ne peut d'un Fief en faire pluſieurs ſans le conſentement du Seigneur. (*a*)

Jeu de Fief.

IX. Par rapport au jeu de Fief, cette Coutume n'en parle pas ; mais on doit en cette Coutume y ſuivre tous les principes établis ſur l'Article 51. de Paris. Les Arrêts ont jugé que cette Coutume interdiſant le démembrement de fief, le jeu y étoit licite, en voici une preuve éclatante.

(*a*) Ceci ſert d'explication au 194. de Châlons ; il faut entendre la vente de partie que cette Coutume défend, d'une vente *au fief diſtinct* qui demembre le fief.

De même l'Art. 171. qui dit que le Fief peut être partagé entre enfans, il faut l'entendre *ſub eodem titulo feudi* : Ainſi l'entendent Godet & Billecart, qui diſent que tous les enfans ne font qu'une même perſonne, *id eſt*, repréſentent le même Vaſſal, n'en font pluſieurs diſtincts.

Le

Le Bail à cens ou à rente, *même avec deniers d'Entrées*, eſt un jeu *ſans profit*, licite en Coutume. Je poſe cela pour principe, en voici la preuve.

Vrevin ſur cet article rapporte deux Arrêts qui l'ont jugé *in terminis*, le premier du 22 Juin 1619. au rapport de M. Viole; le ſecond du 31 Août 1624. au rapport de M. Seguier.

Voilà * une uniformité de Juriſprudence : ces Arrêts rendus pour une Coutume qui ne s'explique pas ſur le jeu, joints à ceux de 1516. 1538. pour Paris, 1543. pour Orléans, 1568. pour Mante *infrà*, ſont une chaîne de déciſions qui ne permet pas de s'écarter du principe que j'ai avancé *ſuprà* ſur les baux à cens avec deniers d'Entrées. * *Nota ſpecialiter.*

X. Mais on tient en cette Coutume comme à Paris, que ſi le Vaſſal aliénoit le cens par lui retenu, tous les profits & droits de quint, de retrait, ont lieu tant du cens que des domaines donnés à cens *non inféodés*. Le même Vrevin rapporte une Sentence de ſon Siége du 16. Novembre 1638. qui le jugea ainſi, & dont il n'y eut appel; c'eſt ce qu'avoit jugé l'Arrêt de 1581. *ſuprà* pour Senlis.

Ex his habes nitidum & clarum intellectum. §. 95.

XI. La * Coutume d'Etampes article 35. parle comme les 35. & 41. de l'ancienne de Paris. Ainſi obſervant que cette Coutume ne reſtraint pas le jeu de fief comme le 51. de la nouvelle Coutume de Paris, ſuivez les mêmes regles & les mêmes principes que ceux que j'ai établis pour Paris, & les Coutumes qui permettent le jeu total comme celles *ſuprà*. * Etampes.

Mais je ne puis m'empêcher de relever l'erreur de Lamy, Commentateur d'Etampes, qui définit ainſi le démembrement.

Démembrer, ne ſignifie autre choſe que donner ſon fief à la charge de le tenir en foy & hommage du donateur, ou de ſon fief en faire pluſieurs pour relever en arriére-fief du donateur. Il s'entend encore, aliéner le domaine entier du fief ſans retenir aucune marque de Seigneurie utile comme cens, & rente, ou autres droits Seigneuriaux, & retenir ſeulement un fief en l'air.

Quel cahos d'erreur! 1°. En donnant pour tenir en foy, c'eſt ſous-inféoder. Eſt-ce là démembrer ?

2°. Ne retenir aucuns droits, mais ſeulement un fief en l'air. Qu'eſt-ce que cela veut dire ? Y a-t-il fief en l'air, ſans cens retenu ? Lamy n'a jamais connu ce que c'étoit qu'un démembrement. Tenez-vous à ce que j'en ai dit.

SECTION III.

Coutume de Ponthieu.

ART. 63.

Par ladite Coutume générale de ladite Comté de Ponthieu, un chacun de franche & libre condition, tenant fief noble, ou arriere-fief, peut & lui loit, ſans le conſentement de ſon Seigneur dont il tient ſon fief ou arriere-fief, & ſans le ſçu de ſon héritier apparent, bailler à cens ou ſur cens, pour tel prix & à telle perſonne que bon lui ſemble, & par tant de parties qu'il lui plaît ſon fief ou arriere-fief, ſoit à rente, ou à héritage, ſans, pour ce, payer droits Seigneuriaux.

ART. 64.

Par ladite Coutume, quand aucun fief ſe partit & diviſe, ſoit en vertu d'aucun don d'entre vifs, ou par légat, ou par le trépas d'aucun des deux conjoints qui en auroient enſemble fait acquiſition, chacunes perſonnes entre leſquelles ledit fief ſe diviſe, doivent tenir leur portion d'icelui fief, en pareil hommage, droits, & ſervices, envers le Seigneur, & ſortiſſe telle nature comme le tenant la totalité d'icelui fief étoit tenu faire au jour qu'icelui fief fut diviſé (s'il plaît au Seigneur.)

I. Nous n'avons aucun Commentaire de cette Coutume. Nous n'avons que Goſſet qui a fait de ſimples Conférences, & renvoye l'article 64. au 39. & au 53. & 79. d'Amiens.

Il eſt d'abord certain que cette Coutume diſtingue clairement le démembrement & le jeu de fief. Elle définit parfaitement le démembrement, en diſant que chaque portion eſt tenue à pareils droits que la totalité du fief étoit tenuë, lorſqu'icelui fief fut diviſé.

Mais deux queſtions ſur cette Coutume.

La premiere, la Coutume admet le jeu de tout le fief en autant de parties, pour tel prix, & à telle perſonne que bon ſemblera, elle n'exprime que le bail à cens, ou ſur cens (rente), admet-

elle le bail à cens avec deniers d'Entrées.

La ſeconde, cette Coutume paroît prononcer le démembrement par tous actes de partage, & Goſſet la confronte aux articles 53. & 79. d'Amiens. Cette derniere admet le démembrement *en tous actes*. Cependant l'article 64. de Ponthieu ſe trouve fermé par ces mots *s'il plait au Seigneur*, ce qui n'eſt point à Amiens.

II. Par rapport au jeu de fief, la raiſon de douter eſt double. 1°. La Coutume de Ponthieu loin d'exclure les deniers d'entrées comme le 2e. d'Amiens, loin de dire, comme Amiens, que le cens ou la rente doit égaler le revenu, elle dit, peut bailler à cens *pour tel prix* que bon lui ſemblera. Goſſet ne renvoye pas au 26. d'Amiens. 2° Je l'ai prouvé, & cela eſt vrai; le bail à cens avec deniers d'entrées eſt un jeu qui ne peut profiter au dominant de l'alienateur, parce que la directe Seigneurie eſt retenuë par le bail à cens, parce que l'interêt du dominant eſt à couvert: les Arrêts de 1516, 1538, 1543, 1568, 1619, 1624, l'ont décidé.

Cependant dans le Coutumier de Picardie, ſur cet article 63. de Ponthieu, on trouve cette note: *Nota, que s'il y avoit bourſe ouverte, ou deniers tirés ou payés, en ce cas il faudra droiturer, J. C. droiturer*, c'eſt relever le fief, & payer les profits ouverts par la mutation.

III. Par rapport au démembrement. La raiſon de douter eſt dans les termes, *s'il plait au Seigneur*, qui ferme l'article. D'où il ſemble que l'article 64. & le 39. prononcent le démembrement par dons, legs, ou partage, ce n'eſt qu'une ſimple permiſſion de démembrer, *ſi dominus diviſioni conſentiat*; d'où il ſuit *à contrario* que ſi le Seigneur ne veut pas y conſentir, le démembrement n'a pas lieu, & les donataires, légataires, ou copartageans feront la foi de leurs portions, *ſub eodem titulo feudi*; adjoutons, comme je l'ai prouvé, que le démembrement du fief étant contre le droit commun des fiefs, contre la loy de l'Inveſtiture, il faut autant qu'il eſt poſſible ramener la Coutume, ſi elle eſt obſcure, au droit commun. Cette Coutume eſt-elle obſcure en ce point? il ſemble que non. Ces termes *s'il plait au Seigneur*, n'indiquent ils pas qu'il faut pour démembrer le fief que le Seigneur y conſente?

IV. J'avoue que pénétré des principes & du poids que le Droit commun doit avoir, & de l'inconvenient extrême de ces dé-

membremens, qui par les diviſions & ſubdiviſions de familles en familles, ſont à la fin des atomes de fiefs ; ces termes *s'il plaît au Seigneur* m'avoient emporté, & que plus je méditois ſur cette Coutume, plus ces termes me faiſoient voir ſa reſſemblance avec celle de Paris, même ſur le jeu de fief avec deniers d'entrées. J'avouë même qu'à preſent que j'écris ces obſervations, je ne ſuis pas encore rendu ſur la préférence que je dois donner à l'eſprit de la Province de Picardie, aux Coutumes voiſines de Ponthieu, ſur celle de Paris, ces termes *s'il plaît au Seigneur* qui indiquent le droit commun, m'émeuvent trop en faveur du Droit commun pour m'accoutumer au ſentiment contraire.

V. Cependant, comme je ne ſuis jaloux de mes ſentimens qu'autant que cela eſt permis à l'honnête homme, après de mûres reflexions; & que loin de donner mes déciſions pour des préceptes, je les ſoumets entierement à mes Confreres, leur laiſſant toujours le choix ou de mon opinion, s'ils la trouvent fondée, ou de l'opinion que je n'adopte pas; je n'ai pas voulu riſquer le Commentaire de Ponthieu ſans avoir conſulté ce qu'il y avoit de meilleur dans cette Province, comme j'ai fait ſur pluſieurs autres Coutumes. Voici ce que l'on m'a répondu ſur l'une & ſur l'autre des deux queſtions.

VI. » Le démembrement a lieu dans tous les actes, partages » de ſucceſſions, de Communautés, vente, don, legs de » partie du fief; toutes ces diviſions du corps matériel du fief, » ſont diviſion *du titre* du fief, & d'un en font autant de fiefs » diſtincts qu'il y a de portions. Cela s'infére non-ſeulement de » l'article 64. mais de l'article 39. qui dit :

ART. 39.

Par la coutume générale de ladite Comté, quand aucun homme ou femme conjoints par mariage ont acquis enſemble, conſtant leur mariage, aucun fief, ou autre choſe immeuble, & après qu'ils en ſont ſaiſis, ils le donnent enſemble, & par commun conſentement à une perſonne, celui à qui tel don eſt fait, tiendra par une tenuë, & non par deux, du Seigneur dont les donateurs tenoient la choſe donnée, & entrera en ſaiſine en payant un droit Seigneurial; & ſi c'eſt fief, il le tiendra par un hommage.

(Mais si le fief ou autre chose immeuble donnée se divisoit, ou qu'elle fût appréhendée séparément, il y auroit deux droits Seigneuriaux en fief, & deux hommages) & pareillement en cottieres * deux droits Seigneuriaux pour les issuës & deux pour les entrées.

* Roturer.

Gosset renvoye au 64. & aux 53. & 79. d'Amiens & au 7. d'Abbeville.

» De cet article que Gosset confere avec le 53. d'Amiens, on » en induit en Ponthieu que toute division du corps du fief opere » un démembrement, c'est-à-dire, d'un fief en fait plusieurs, » tenus à même relief que le principal, ce qui peut être, le re- » lief du fief noble étant fixé à soixante sols, *jecùs* si c'étoit un » relief de revenu d'années, il ne seroit dû qu'au *prorata* de la » portion démembrée, comme le dit Ricard.

» Par rapport aux termes qui se trouvent à la fin de l'article » 64. *s'il plait au Seigneur*, d'où on devroit, ce semble, inférer » que le démembrement ne tient qu'autant que le Seigneur le » veut ; on répond en Ponthieu qu'il n'en résulte aucune prohi- » bition de diviser & démembrer les fiefs, que cette division *du* » *titre* du fief plaît toujours au Seigneur, parce qu'il y trouve » son compte en augmentant ses fiefs, qui n'étant que de soi- » xante sols pour un relief, s'il est divisé en quatre, se trouvera » de douze livres.

Quoique cette décision paroisse remplir la lettre de l'article 39. qui s'explique plus nettement que le 64. cependant comme les articles d'une Coutume se donnent la main; qu'avant de sortir de son cercle pour recourir aux Coutumes voisines, il faut voir si un autre article suivant ou précédent, n'interprete pas l'autre, ainsi Dumoulin expliquoit le 3. de l'ancienne Coutume de Paris par le 25. *Et vice versa* : l'article 64. parlant aussi du démembrement, sous le titre *de l'aliénation des fiefs*, & finissant par ces termes, *s'il plaît au Seigneur*, se rangeant par là sous le Droit commun des fiefs, ces termes de l'article 64. ne devroient-ils pas se référer au 39 ? Mes Lecteurs jugeront la cause, je la leur soumets volontiers.

VII. Par rapport au jeu de fief par bail à cens avec deniers d'entrées, voici la réponse qui m'a été aussi fournie.

» Le bail à cens *avec deniers d'entrées*, est un démembrement,

» parce que c'eſt une vente déguiſée, & qu'en Ponthieu toute
» vente de partie opére un démembrement; on le regarde com-
» me une vente qui ſeroit faite avec rétention de foy, la vente
» ſubſiſte, & la rétention de foy eſt annullée, c'eſt *retentio nu-*
» *gatoria*, qui n'eſt point admiſe: le rachat de la cenſive en tout
» ou partie forme auſſi un démembrement.

VIII. N'eſt ce pas là décider la queſtion par la queſtion? C'eſt une vente, dit-on, j'ai prouvé ci-deſſus d'après Dumoulin que non. Et parce qu'en Ponthieu la vente de partie pourroit opérer un démembrement, c'eſt pour cela qu'il faut l'éviter pour conſerver l'intégrité du fief; toutes les fois que dans l'acte il y a quelque choſe qui prouve qu'on n'a pas voulu démembrer, & que ce quelque choſe répugne au vrai démembrement, il faut conclure qu'il n'y a point de démembrement, & conſéquemment point de vente de la portion aliénée à cens avec deniers d'entrées: ce qui y répugne c'eſt la rétention du cens emportant directe Seigneurie, & obligeant le Vaſſal aliénateur à reporter ſon fief, *ut priùs*, juſqu'à-ce que le bail à cens ſoit inféodé.

Dire que c'eſt comme la vente pure & ſimple *avec rétention de foy*, c'eſt-à-dire avec rétention du port de foy pour la portion vendue, là le parallele n'eſt pas juſte aſſurément. Pourquoi? Dans la vente pure & ſimple, la rétention de foy eſt-elle cenſée *nugatoria*, & comme telle, annullée? Dumoulin nous l'apprend ſur le §. *hodiè* 51. C'eſt que *Vaſſallus non poteſt eſſe ſine feudo*, & dans la vente pure & ſimple d'une partie, il n'a plus cette partie du fief, ni le *repréſentatif* formel & ſubſtantiel de cette partie du fief. Mais dans le bail *à cens avec deniers d'entrées*, non-ſeulement il y a rétention du port de foy, mais il y a retention du devoir annuel, domaniel, Seigneurial emportant directe Seigneurie, *repréſentant le domaine féodal*, comme le 63. de Ponthieu nous l'apprend dans le bail à cens pur & ſimple. Le Vaſſal eſt obligé, juſqu'à l'inféodation, de reporter ſon domaine *ut priùs*; & dès-là ce n'eſt plus une vente, parce que dans la vente il n'y a point de rétention de devoir, & de directe Seigneurie, mais ſimple rétention du port de foy, qu'on ne peut retenir ni porter ſans avoir le fief ou le repréſentatif du fief. *Vide infrà* ma réflexion ſur Peronne, où la vente de partie du fief peut cauſer un démembrement.

Voilà, Lecteurs, mes réflexions ſur les deux points importans de cette Coutume; embraſſez le parti que vos ſages & profondes

lumieres vous feront connoître le plus conforme aux grands principes ; que mes déciſions ne vous arrêtent qu'autant que vous les trouverez conformes aux vrais principes de cette matiere.

SECTION IV.

De la Coutume de Mante & Meulan, & de Montfort.

ART. 24. *de Mante.*

Le Vaſſal ne peut démembrer ſon fief au préjudice de ſon Seigneur Féodal : peut toutes fois s'en jouer juſqu'à démiſſion de foy, (c'eſt à ſçavoir le bailler à cens ou à rente en portant la foy dudit fief audit Seigneur Féodal.) Et néanmoins, où il y auroit mutation de fief, peut ledit Seigneur Féodal exploiter leſdites terres & héritages baillés à cens ou rente, nonobſtant ledit bail, ſinon que ledit Seigneur féodal eût approuvé & inféodé leſdits cens ou rente, & que ledit fief eût été ametté ou abonné.

I. Cette Coutume, je le dis avec confiance, eſt en tout conforme au 51e. Article de Paris.

Par rapport au démembrement du fief, elle l'interdit textuellement. Ces termes dont elle uſe, *au préjudice du Seigneur Féodal*, ſont identifiquement les mêmes que ceux de l'article 51. de Paris, *ſans le conſentement de ſon Seigneur*; ne faut croire que, par ces termes *au préjudice*, elle veuille dire que le démembrement a toujours lieu ſauf à reporter *ut priùs* juſqu'à l'inféodation. Ce n'eſt pas l'eſprit de cette Coutume; elle eſt dans le Droit commun des fiefs, & ces termes *au préjudice*, veulent dire qu'il faut *un conſentement du Seigneur*. La raiſon eſt que pour déroger au Droit commun, à la loy de l'Inveſtiture, il faut un texte clair & précis; on ne trouvera pas dans ce texte une permiſſion ſouſentenduë de démembrer ſans le conſentement du Seigneur, ce qui, en bon françois, veut dire *invito Domino*; & dès que dans le texte d'une Coutume vous ne trouvez rien qui permette *expreſſément* le démembrement du fief, *id eſt*, la Section *du titre* du fief *de uno facere plura*, concluez avec confiance que cette Cou-

tume eſt dans le droit commun des fiefs qui interdit le démembrement *ſans le conſentement du Seigneur.*

II. Par rapport au jeu de fief, il eſt comme à Paris. La ſeule difficulté eſt ſur les termes de la Coutume. Peut ſe jouer, *c'eſt à ſçavoir le bailler à cens ou à rente*, ſont-ils reſtrictifs * ou ſimplement exemplatifs ?

Je tiens contre Ricard ſur Senlis, comme je le prouverai *infrà*, que ces termes, *c'eſt à ſçavoir*, ſont exemplatifs, ils marquent une ſorte de jeu de fief, comme la plus générale, mais ils ne reſtraignent pas au bail à cens ou à rente pur & ſimple *ſans deniers d'entrées.*

III. Le bail à cens avec deniers d'entrées eſt licite en cette Coutume, & n'ouvre ni le retrait ni le quint, ſuivant les principes que j'ai ci-devant établis.

J'ai rapporté les Arrêts de 1516. & 1538. pour l'ancienne Coutume de Paris qui s'expliquoit moins que la nouvelle. L'Arrêt de 1543. pour Orléans, les Arrêts de 1619. & 1624. pour Chaulny qui ne dit rien du jeu de fief.

Il y en a un pour cette Coutume.

La réformation eſt de 1556. quelques années après s'éleva une conteſtation ſur un bail à cens *avec deniers d'entrées.* Le Dominant, comme les Chartreux, demanda le retrait. Arrêt du 18. Mars 1568. qui le débouta, ſauf à lui à ſe pourvoir lors de l'ouverture du fief. Il eſt rapporté par Brodeau d'après Duluc, ſur Paris. art. 52. n. 3. *in fine*, & ſur M. Louet, Lettre R. ſom. 26.

Par-là on a jugé bien nettement que ces termes, peut ſe jouer, *c'eſt à ſçavoir le bailler à cens ou à rente, exemplificabant, non limitabant.*

Monfort. IV. L'Article 33. de Monfort dit : *le Vaſſal ne peut démembrer ſon fief au préjudice de ſon Seigneur, ſinon du conſentement dudit Seigneur ; mais ſe peut jouer de ſondit fief juſqu'à demiſſion de foy ſans que ledit Seigneur en puiſſe demander profit.*

1°. Thourette nous dit que cet article eſt ſemblable au * 41. de Paris *antiquæ*, qu'il ſemble que le propriétaire du fief puiſſe aliéner le domaine entier, & qu'il eſt à couvert de tous les droits par la ſeule rétention de foy ; que cependant Dumoulin ſoutient formellement ſur l'article 41. de l'ancienne Coutume de Paris, que la vente entiere du fief avec la ſimple rétention de foy eſt nulle, & qu'il faut pour la rendre valable que le vendeur réſerve au moins un droit de cens, ou autre droit Seigneurial & Domanial ;

* *Nota hîc ſpecialiter* pour Senlis *infrà*, qui parle de même. Senlis dit, *en telle maniere*, c'eſt aſſurément la même choſe que *c'eſt à ſçavoir.*

* *Nota.* Il y a faute dans l'Ed. de 1731. Il eſt dit *au* 51. *de l'anc.* Il faut lire *au* 35. & 41. *de l'anc.*

nial; ce qui a donné lieu aux Réformateurs de Paris d'ajouter une défenſe expreſſe d'aliéner plus des deux tiers du fief ſur lequel il doit ſe réſerver un droit Seigneurial.

Il ajoute, de ſorte que pour rendre une aliénation *reſpective* aux termes de l'article de notre Coutume, le Vendeur doit ſe réſerver du moins quelque portion de fief avec la foy-hommage, tant pour la portion réſervée que pour ce qui eſt aliéné.

J'avoue que je ne vois pas clair dans ce Commentaire ſur le jeu de fief permis par cet article.

Premierement, Dumoulin n'a jamais parlé ſi ambiguement ſur l'art. 41 : il a ſoutenu trois choſes. La premiere, que c'étoit un abus de permettre le jeu *total* du fief, qu'il falloit que le Vaſſal ſe réſervât une portion de ſon domaine, c'eſt ce que les Réformateurs de Paris ont ajouté en corrigeant le 41. de l'ancienne. La ſeconde il a dit que la vente du fief pure & ſimple, avec ſimple rétention de foy étoit nulle, *illuſoria & nugatoria*, non pas parceque le Vaſſal devoit outre ce retenir un droit Seigneurial, c'eſt le cas du jeu par bail à cens *avec deniers d'entrées*, qui n'eſt pas *vente*, & que les Arrêts de 1516. 1538. ont jugé n'être pas vente, mais parceque *Vaſſallus non poteſt eſſe ſine feudo*, & que vendant purement & ſimplement ſon fief, il ne pourroit retenir le port de foy. La troiſiéme, que le Vaſſal en ſe jouant devoit, pour être exempt des droits, retenir un droit Annuel, Domanial & Seigneurial, qui eſt le cens ou la rente fonciere, que le cens emportant de ſoy directe Seigneurie, emportoit néceſſairement la rétention de foy. *Secùs*, de la rente fonciere, qui *per ſe* n'ayant rien de Seigneurial, demandoit une rétention *expreſſe* de la foy. Voilà la vraie doctrine de Dumoulin ſur le 41 de Paris *antiquæ*.

Je ne ſçais pas ce que Thourette a voulu dire, que pour rendre une aliénation *reſpective aux termes de la Coutume*, il falloit que le vaſſal ſe réſervât une portion de ſon fief avec la foy & hommage. Qu'eſt-ce que cette aliénation *reſpective*? le Vaſſal en ſe jouant, aliéne, mais le Dominant n'aliéne rien. A l'égard de qui cette aliénation eſt-elle reſpective? Je crois que cela eſt échappé à Thourette, homme docte, & dont le Commentaire a beaucoup éclairé ſa Coutume.

Enfin, aux termes de l'Article 33. de Monfort, réformée en 1560, il eſt clair & évident que les Reformateurs ont laiſſé cette Coutume dans les termes de l'Art. 41. de l'ancienne Coutume

de Paris qui permettoit le jeu *du total* du fief, & qu'en cette Coutume de Monfort, ſuivant le texte, comme à Mante, Coutume voiſine & réformée dans la même année, le jeu du total y eſt permis par bail, à cens, à rente, avec, ou ſans deniers d'entrées ſuivant les principes de Dumoulin ſur l'article 4. de l'ancienne Coutume de Paris, tels que nous venons de les expoſer, & tels qu'ils ſont *in veritate*; il n'y a qu'à lire ſa Gloſe ſur cet article, & la lire attentivement.

2°. Par rapport au démembrement, il eſt trop viſible que Thourette n'y a pas réfléchi, & qu'il n'a pas cherché dans Dumoulin, qu'il prenoit pour guide, ce que c'étoit qu'un démembrement. Son Commentaire ſur le mot *demembrement* lui eſt aſſurément échappé. Il explique ce mot, en diſant que, *par conſentement mutuel du Seigneur & du Vaſſal, ils peuvent convenir & accorder que ce qu'il tient en fief ſoit en cenſive, & è contrà, ce tiendra entr'eux, & non à l'égard du Supérieur du Dominant.*

Eſt-ce là un *démembrement*? Cette converſion de fief en cenſive, *aut vice verſâ*, eſt un pur jeu de fief, *quia hoc ſemper fit ſub eadem dependentia feudi*, cela eſt toujours tenu du même Seigneur *ſine ſectione feudi*. Le *titre* du fief n'eſt point diviſé dans ce changement, il n'y a que *la qualité intrinſeque* de l'heritage qui ſouffre un changement, que tout le domaine féodal ſoit commué en cenſive, c'eſt toujours une unité directe, une unité de tenure, que le domaine cenſuel ſoit érigé en fief, c'eſt toujours une unité de mouvance, & le fief dominant n'a toujours que la même mouvance ou la même tenure, ſoit féodale, ſoit cenſuelle: en un mot *hoc fit ſub (eadem) dependentia feudi*; eſt-ce là un démembrement? Cela reſſemble-t-il au démembrement du fief prohibé par l'art. 33. de Monfort, comme par le 35. de l'ancienne, & le 51. de la nouvelle Coutume de Paris? Démembrer ſon fief, c'eſt diviſer *la foy in qua feudum conſiſtit*, c'eſt diviſer *le titre* du fief, en un mot, pour parler le langage pur des textes de Coutumes & des meilleurs Feudiſtes, démembrer ſon fief, c'eſt *d'un ſeul en faire pluſieurs, indépendans les uns des autres ſubſiſtans per ſe, & tenus à diverſes foy & hommage.*

SECTION V.

De la Coutume de Clermont en Beauvoisis.

ART. 96.

Un Vassal ne peut ou doit ébrancher son fief, en vendant partie, & retenant l'autre. Toutes fois ledit Vassal peut & luy loist engager son fief à son bon plaisir, & le bailler en tout ou en partie à rente, ou gros cens à qui bon lui semblera, (& autrement contracter) sans soy démettre de la foy, & sans pour ce devoir aucuns droits.

I. Bouchel Commentateur de cette Coutume n'a pas voulu expliquer cet article. Ricard sur le 251. de Senlis invoque cet article 96. de Clermont : j'espere faire voir que Ricard s'est trompé sur Senlis, encore plus en prenant Clermont pour appuyer son sentiment.

Je dis au contraire que cet article 96, bien entendu, parle le même langage que l'article 51. de Paris, que dans l'une comme dans l'autre Coutume le démembrement du fief y est interdit au Vassal, & qu'au surplus la façon de s'y jouer est la même ; trait hardi de ma part, mais trait que les vrais principes du démembrement & du jeu de fief m'ont prêté.

II. *Qu'est-ce qu'ébrancher un fief, en vendant une partie, & retenant l'autre* ? Ce n'est pas sous-inféoder, ou donner à cens. 1°. Tout cela ce fait *sub eadem dependentia feudi*, & la Coutume montre bien que c'est un jeu ; l'Art. le dit expressément. 2°. Je l'ai montré sur Orléans *suprà*, ce n'est pas vendre ou donner *purement & simplement* une partie du fief, c'est encore un jeu avec profit de quint, ou de retrait. Mol. §. 35. *hodiè* 51. gl. 1. n. 30. *Démembrement.

Cependant cette Coutume dit, que *le Vassal ne peut ou doit ébrancher son fief en vendant une partie, & retenant l'autre.* Par là elle exprime quelque chose de plus fort, qui blesse & la loy du fief, & l'intérêt du Dominant. Ce n'est pas pour obliger un Vassal à vendre tout son fief quand il n'auroit besoin que d'en vendre une portion ; ou quand il ne seroit que portionnaire. De même deux enfans, par exemple, ou deux, ou trois collateraux qui auroient partagé le fief. Suivant les articles 81, 83, & 85,

un d'eux ne pourroit vendre sa part, qui par le partage n'est point démembrée. Cette Coutume n'admettant le démembrement en aucun acte, il faudroit donc ou que tous les co-partageans vendissent ensemble, ou que celui qui voudroit se défaire de sa part, fût obligé de la regarder malgré le pressant de ses affaires ; en bon principe on ne sçauroit soutenir aucune de ces propositions depuis la parfaite patrimonialité des fiefs.

III. Que veut donc dire l'Article : *ne peut ou doit ébrancher son fief en vendant une partie, & retenant l'autre.* Je tiens 1°. qu'il faut entendre naturellement cet Article comme celui de Chaulny. Ce gerondif, *en vendant*, ne veut dire autre chose sinon, ne peut ébrancher *lorsqu'il vend* partie.

2°. Ebrancher son fief, c'est en détacher une portion, pour en faire deux fiefs séparés, *avellere, detruncare.* Par exemple d'un saul on en détache une branche, on en fait un plançon, & ce plançon forme un autre saul : voilà ce que c'est qu'ébrancher un fief en vendant une partie & retenant l'autre, c'est-à-dire, arracher une portion du tronc du fief, pour le transplanter dans la main d'un autre, pour faire un fief distinct & retenir l'autre. C'est suivant les textes ci-dessus, & tous les Auteurs, *d'un fief en faire plusieurs.*

IV. Ainsi il faut dire que la Coutume défend le démembrement par vente, c'est-à-dire, qu'elle ne veut pas que le Vassal vende une partie de son fief *in feudum per se separatum & distinctum à corpore feudi.* L'acquereur fera la foy *ratione partis*, si le Dominant n'use pas du retrait. *Mol. loco suprà.*

Mais la Coutume n'exprime pas le cas de vente pour n'interdire que le démembrement par vente de partie, *exemplificat non limitat.* La prohibition de démembrer, *suppte* sans le consentement du Seigneur, s'étend à tous les actes qui peuvent diviser le fief, le titre du fief. C'est ainsi que l'on doit entendre cette prohibition de démembrer, parceque cette prohibition est le droit commun des fiefs, elle est comprise dans l'investiture premiere du fief concédé *sub una lege, una fide, uno homagio.* d'Argentré.

V. Venons au jeu.

Peut bien donner à rente ou gros cens (ou autrement contracter . . .) sans soi démettre de la foy, & sans, pour ce, devoir aucuns droits.

Quand pour toute explication je renvoyrois à l'Article 51. de Paris, je ne risquerois rien, & je pense que je n'engagerois pas mes Lecteurs dans un mauvais pas.

1°. Donner à rente ou gros cens, ne veut pas dire comme à Amiens, à rente ou cens égalant la valeur du revenu. Le gros cens suivant les plus rigoristes comme Ragneau sur ce mot, est un cens plus fort que le cens ordinaire qui est de deniers, maille, tournois, il peut être de dix, vingt, ou trente sols par arpent. Plusieurs Coutumes même appellent gros cens le chef cens, *id est*, le cens imposé en bloc sur un héritage, Sens, art. 20. Edit. de Delaître. En un mot je puis avancer comme constant que *gros cens* n'est point une rente égalant la valeur du revenu, c'est comme si l'article disoit donner à cens ou rente.

VI. L'Article ajoute (*autrement contracter.*) Ces termes ont beaucoup gêné Ricard sur l'Article 251. de Senlis. Pour moi je dis tout simplement que cela veut dire, *disposer & faire son profit, hoc vel illo modo. Donner à cens, ou gros cens, ou autrement contracter sans foi démettre de la foy*, cela veut dire se jouer *quoquo modo* sans démission de foy; pourvû qu'on retienne la directe Seigneurie, non, le simple port de foy, en vendant.

Or je l'ai montré; le bail à cens avec deniers d'entrées est un jeu autorisé par les Arrêts même dans les Coutumes qui ne parlent pas du jeu comme Chaulny, par les Arrêts de 1619. & 1624. Dans celles qui ont l'écorce de restriction de la façon de se jouer, comme Mante, article 24, *c'est à sçavoir le donner à cens....* par l'Arrêt de 1568, par les Arrêts rendus dans l'ancienne Coutume de Paris, qui disoit simplement, peut se jouer *jusqu'à demission de foy.*

VII. Quand on lira attentivement cet Article 96. de Clermont, on sera étonné que Ricard l'ait invoqué pour trouver dans 251. de Senlis une prohibition de se jouer par bail à cens *avec deniers d'entrées.* Moi, au contraire, si je n'étois pas pénétré des grands principes du démembrement & du jeu de fief, si je ne craignois pas de heurter de front le texte, & l'esprit du texte, ces termes, donner à rente ou gros cens, (*ou autrement contracter*) me feroient penser qu'en cette Coutume la licence de se jouer *hoc, vel illo modo*, est si grande, que le Vassal peut vendre purement & simplement tout ou partie de son fief, en retenant la foy, *id est, citrà demissionem fidei*, seulement, sans que pour ce il fût dû profit au Dominant.

VIII. Mais comme je sçais qu'on ne peut être Vassal sans le fief, c'est-à-dire, qu'il faut avoir le domaine du fief ou le représentatif, que l'on ne peut se jouer *quoquo modo* & retenir la foy

pour reporter *ut prius*, jusqu'à l'inféodation, sans retenir un devoir annuel, domanial, & Seigneurial, sans laquelle rétention de devoir, la rétention de foy *est nugatoria & illusoria*. Je dis que ces termes, *ou autrement contracter*, qu'en cette seconde partie l'article oppose au démembrement, signifient, la licence de se jouer par tout jeu tantôt avec profit, tantôt sans profit, & que loin de trouver dans cette Coutume une prohibition de donner à cens *avec deniers d'entrées, sans payer profit*, ce jeu y est aussi nommément admis que par les termes, *se jouer, disposer, & faire son profit*, qui ont été mis dans l'Article 51. de Paris pour expliquer le jeu de fief sans profit suivant les Arrêts, sauf en cette Coutume, comme à Paris, au Seigneur Dominant à se pourvoir lors de l'ouverture du fief, tant sur la portion retenue que sur les portions aliénées, non inféodées, & y exercer tous ses droits de relief, de quint, de retrait, suivant l'Arrêt de 1581. & l'Art. 52 de Paris, selon la nature de la mutation. Voilà je le pense sincérement, le seul, le vrai sens de cet Article 96. dans ses deux parties.

SECTION IV.

De la Coutume de Valois.

ART. 50.

Le Vassal ne peut charger son fief de rente, ne autrement, ne icelui démembrer autrement au préjudice du Seigneur duquel il est tenu & mouvant, combien que le Vassal le peut bien faire en son préjudice tant seulement.

I. Bouchel est encore muet sur cet article, si ce n'est que par rapport au démembrement il a traduit Dumoulin par extrait, & par-là est convenu de ce que c'étoit que le démembrement du fief, & des effets du démembrement. Expliquons donc cet Article 50.

Ne peut charger son fief de rente, ou autrement, ni icelui démembrer aucunement au préjudice de son Seigneur, bien qu'il le puisse à son préjudice seulement.

A prendre judaïquement cet article à la lettre, on dira qu'en cette Coutume le Vassal peut se jouer, & démembrer son fief *ad libitum*, sans le congé de son Seigneur, que tout cela tiendra en-

tre le Vaſſal & les preneurs ou acquereurs, ſans que cela nuiſſe au dominant qui pourra ſeulement, au cas d'ouverture du Fief vaſſal, exercer tous ſes droits *ut prius*, ſuivant que l'Art. 52. de Paris le dit dans le cas du jeu, & qu'en ce faiſant le Vaſſal qui ne préjudicie qu'à lui, n'ouvre point les profits.

II. Mais comme le Valois, & Clermont en Beauvoiſis étoient autrefois du Bailliage de Senlis, que la Coutume de Senlis paroiſſoit être la générale, il faut d'abord, pour bien décider, ſonder l'eſprit de cette Province, enſuite ſe rapprocher de la Coutume de Paris dont les art. réformés ou ajoutés ſont d'un grand poids pour expliquer les Coutumes obſcures, & ſur-tout ramener, autant qu'il eſt poſſible, au droit commun, les Coutumes qui ne ſont pas aſſez claires, pour y appercevoir une dérogation formelle.

III. *His poſitis.* Je dis.

1°. Qu'ainſi qu'à Senlis, à Clermont & à Paris, le vrai démembrement du Fief eſt, en cette Coutume totalement interdit au Vaſſal ſans le conſentement du Seigneur. J'ai pour garant Bouchel qui ne donne pour toute doctrine que l'Extrait des principes de Dumoulin ſur le démembrement de Fief.

2° Que ces termes *ni icelui démembrer aucunement au préjudice de ſon Seigneur, bien qu'il le puiſſe à ſon préjudice ſeulement, debent impropriari.* Que cette phraſe priſe en bloc, ne ſignifie que la liberté de *ſe jouer* ſans que cela préjudicie au dominant, tant qu'il n'aura inféodé ce jeu. Je me ſers du terme *inféoder* dont uſent les Coutumes, parceque je crois qu'on ne ſe méprendra plus ſur la vraie valeur de cette inféodation du jeu, quand on aura lû le Chap. IX. du Relief, de mon ſecond Volume.

3°. Que la Coutume de Valois permet le jeu de Fief ſans aucune reſtriction, ſoit dans la quotité, ſoit dans la façon de ſe jouer.

IV. Pour prouver ces trois Propoſitions que je crois vraies: Je ſoutiens.

Premiérement, que la prohibition de démembrer ſon Fief ſans le conſentement du Seigneur, eſt la Loi générale, le Droit commun des Fiefs; elle tire ſon origine de cette interdiction abſolue de diſpoſer *quoquo modo* de ſon fief, ſans le congé du Seigneur, qui avoit lieu avant la patrimonialité des fiefs. Cette prohibition de démembrer s'eſt conſacrée & conſervée par les principes certains & immuables de la formation du fief, de ſa conceſſion de ſon acceptation *ſub una fide, una lege, uno hommagio*; d'où je con-

clus, comme je l'ai dit *suprà*, qu'il faut une loi expresse pour y déroger. Or rien n'y déroge expressément dans l'Article 50. de Clermont. Nous y trouvons d'abord une prohibition de démembrer au préjudice, *id est*, sans le consentement de son Seigneur; cette défense sort *ex visceribus feudi*.... Ce qui est dit ensuite que le Vassal le peut à son préjudice *seulement*, ne peut s'appliquer au démembrement, parceque le démembrement étant une fois interdit *absolutè*, le démembrement ne pouvant jamais se faire sans le consentement du Seigneur, il ne peut subsister même *respectu* du Vassal; au contraire il est de principe constant, & reçu par-tout, que le jeu peut se faire *irrequisito Domino*, & qu'il tient entre le Vassal & le preneur. Donc l'Art. en sa derniere partie n'a aucun rapport au démembrement, & c'est effectivement le texte précis de Senlis, Art. 204. *infrà modo*. Bouchel en convient expressément.

Secondement, il est clair, par ce que dessus, que ces termes *bien qu'il le puisse à son préjudice seulement*, ne pouvant avoir trait au démembrement du fief, ne doivent s'appliquer qu'au jeu de fief, avec ou sans profit, qu'il tient toujours *inter concedentem & accipientem*, sauf les droits du Dominant suivant l'article 52. de Paris qui est le droit commun & général.

3°. Par rapport au jeu de fief, pour prouver qu'il y est permis comme à Paris, il ne faut que le texte même bien entendu.

* Ce ne sont pas les rentes constituées dont l'article parle.

» Ne peut charger son fief de rente* (ou autrement,) ni icelui » démembrer au préjudice du Seigneur dont il est mouvant, » bien qu'il le puisse à son préjudice seulement.

De-là il est clair que par ce démembrement, *qui n'est pas le vrai*, qui lui est permis à son préjudice seulement, par ces termes qui lui permettent de charger son fief de rente, ou (autrement,) aussi à son préjudice seulement. Il est évident en raprochant ces termes des grands principes du jeu, que le jeu de fief *hoc vel illo modo*, par vente, donation, legs de partie, bail à cens *avec ou sans deniers d'entrées*, y est nommément permis, parceque, nous l'avons prouvé par les Arrêts, & par les vrais principes de la matiere, le jeu par bail à cens avec deniers d'entrées est un jeu sans profit, où les intérêts du Dominant sont pleinement à couvert jusqu'à l'ouverture du Fief-Vassal.

En un mot, je tiens qu'en cette Coutume, soit que l'on consulte l'esprit de la Province, soit que l'on revienne au Droit commun, soit que l'on fonde le texte même de Valois, il faut y tenir pour

pour le démembrement & le jeu de Fief, les mêmes principes qu'à Paris, ſi ce n'eſt que cette Coutume, ni celle de Clermont ni Senlis, ne reſtraignent point le jeu ſans profit à une certaine quotité comme Paris, *cætera paria ſunt.*

SECTION VII.

De la Coutume de Senlis.

ART. 204.

Un Vaſſal ne peut démembrer ſon Fief ſans le conſentement de ſon Seigneur par diviſion réelle.

ARTICLE 251.

Un Vaſſal peut ſe jouer de ſon Fief juſqu'à démiſſion de foy & hommage, en telle maniere qu'il peut bailler le tout ou partie d'icelui à cens ou rente, ou autres Droits Seigneuriaux (& ſi demeure toujours Vaſſal) s'il ne ſe deveſt & déſaiſit de ſondit (*a*) Fief ès mains de ſon Seigneur féodal, duquel Seigneur féodal eſt requis le conſentement (*b*) avant que l'aliénation fortiſſe aucun effet au préjudice dudit Seigneur.

(*a*) *Id eſt*, s'il ne ſe démet de la foy.

(*b*) *Id eſt*; l'inféodation.

I. Ces deux Articles ont cauſé la diſſention entre les deux Commentateurs, Ricard & de S. Leu.

Ricard en expliquant trop judaiquement l'Article 251. auquel il renvoye ſur le 204. a confondu le démembrement & le jeu.

De S. Leu paroît d'abord bien débuter, en diſant que l'Art. 204. diſtingue le démembrement par diviſion réelle, d'avec celui ſous rétention de foi, qui s'appelle ſe jouer de ſon Fief juſqu'à démiſſion de foi, par le 251. de Senlis & le 51. de Paris. Mais il n'a jamais ſenti que ce que l'on appelloit *ſe jouer de ſon Fief* ne pouvoit jamais être une ſorte de démembrement. Tranchons le mot, il n'a jamais connu le vrai démembrement, il l'a confondu, comme Ricard, avec le jeu, même avec ce qui n'eſt ni démembrement ni jeu. En voici les preuves.

II. La Coutume de Senlis ne dit pas comme le 161. de Vermandois, que le partage entre héritier diviſe le Fief, *& que par ce moyen, d'un il s'en fait pluſieurs.* Voilà le démembrement par diviſion réelle interdit par l'Art. 204. de Senlis.

Cependant, *pour exemple du démembrement par diviſion réelle*, de S. Leu nous donne le partage entre héritiers, que le Seigneur ne peut empêcher en autant de parts qu'il y a d'héritiers, parceque, dit-il, cette diviſion procéde d'une cauſe néceſſaire; il en excepte les Fiefs de dignité.

Pour démontrer ſon erreur, il nous ſuffit de rapporter les termes dans leſquels il s'explique lui-même, après l'exception des Fiefs dignitaires.

» Quant aux autres Fiefs, chacun des Partageans peut por-
» ter la foy & hommage (pour ſa portion, ſi petite qu'elle ſoit)
» ſans pouvoir être retenue par puiſſance de Seigneurie (ni être
» ſaiſie, quand l'un a ſatisfait à la Coutume, faute de droits &
» devoirs par les autres) pour l'ouverture & mutation par la
» mort du défunt.

III. Par-là il eſt viſible que S. Leu n'a jamais entendu ce que c'étoit qu'un démembrement par diviſion réelle. Il tient avec Dumoulin *& merito*, qu'un Cohéritier ayant couvert ſa portion, ſi petite qu'elle ſoit, ne peut ſouffrir de la négligence des autres, que les Cohéritiers ne doivent la foy ni ſolidairement, ni même tout enſemble, comme d'Argentré le penſoit.

Or ſi chacun peut faire la foy *pour ſa portion*, ſi petite qu'elle ſoit, ſi ſa foy les met à couvert des peines de la négligence des autres, donc il n'y a point de démembrement de Fief par diviſion réelle dans le partage entre Cohéritiers, parceque s'il y avoit un démembrement, cette portion ſeroit un Fief diſtinct des autes portions qui ſeroient autant de Fiefs, & en tout évenement, même dans le ſiſtême d'Argentré, la négligence des autres ne pourroit lui faire préjudice; d'Argentré ne penſoit ainſi que parceque la foy qu'il vouloit que tous les héritiers rendiſſent enſemble, étoit la foy *d'un même Fief*. Si le Cohéritier ne fait la foy que *de ſa portion du Fief*, donc il la fait *ſub eodem titulo feudi, quia commemoratio partis præſupponit & infert neceſſariò unitatem unius totalis feudi, & patronus recipiendo unum ex clientibus in fidem pro parte ſua, recipit totum & ſolidum quod ſibi ſub eodem debetur .... contemplatione tamen illius partis feudi .... & ſic nullus reliquitur locus diviſioni præſumendæ*. Mol. §. 2. *hodiè* 3. gl. 4. n. 29. Donc loin que le partage entre Cohéritiers faſſe un démembrement par diviſion réelle, il ne fait pas même un jeu. *Sed eſt ſimplex diſtributio partium feudi ſive æqualiter, ſive inæqualiter.*

Il eſt viſible que S. Leu a pris la diviſion réelle *du corps mate-*

riel du fief, pour la diviſion réelle *du titre* du Fief *quæ diſtant toto cœlo*, & il a mal appliqué au corps matériel du Fief l'Art. 204. de Senlis, qui n'a trait qu'au *titre* du Fief.

IV. Le même S. Leu prend encore pour démembrement du Fief, la vente pure & ſimple d'une portion du Fief, quand ce n'eſt qu'un pur jeu, avec profit de quint, ou de retrait, ou de relief dans les quatre Chatellenies de toute main, qui ne connoiſſent que le relief pour mutation; & en effet ſa mépriſe eſt ſi viſible, que tout de ſuite en parlant du dominant, il dit :

» Il ne peut non plus s'oppoſer directement à tout autre dé-
» membrement réel, ſans rétention de foy par le Vaſſal, ni en
» prendre la commiſe faute d'avoir pris ſon conſentement, ſuffit
» qu'il ne lui ſoit fait aucun préjudice. (Il lui ſuffit d'en être
» ſervi par les nouveaux Acquereurs de tout, ou de partie;
» s'il ne veut le retenir dans le cas où il lui eſt loiſible, de ven-
» dition ou autre équipolent à la vendition) ou bien que l'Ac-
» quereur jouiſſe ſous la foy du vendeur.

V. Or 1°. par ces termes, il lui ſuffit d'en être ſervi par les acquereurs de tout (ou partie.) De S. Leu montre bien que la vente à prix d'argent de tout ou d'une partie du fief, eſt un pur jeu avec profit, non un démembrement. Appliquez à ceci le paſſage de Dumoulin *modo ſuprà.*

2°. De S. Leu, en voulant raiſonner, ſans ſentir la différence du démembrement & du jeu de fief, ſe jette dans un labyrinte inextricable.

D'abord il dit vrai que, pour démembrement de Fief, la commiſe n'a point lieu; mais ſuppoſons avec lui (pour un ſeul inſtant) que le démembrement tel que le prohibe l'Art. 204. qui eſt la Section *du titre* du fief, ſe trouve dans la vente pure & ſimple d'une partie; [c'eſt une erreur que, dans mon 1er. vol. j'ai réfutée amplement contre Dupleſſis,] de dire, qu'en ce cas, il ſuffit au Seigneur d'être ſervi par ſes nouveaux acquereurs de fiefs diſtincts ou de les retirer, c'eſt forcer le Seigneur à reconnoître & à approuver le démembrement du fief, & l'Art. 204. le défend ſans ſon conſentement; c'eſt aller de front contre ce texte précis, par conſéquent impoſſible de rencontrer le démembrement par diviſion réelle dans la vente pure & ſimple d'une partie du fief.

3°. C'eſt encore une autre erreur de dire que l'acquereur d'une partie, comme d'un fief *per ſe*, jouira ſous la foy *du Vendeur*, c'eſt confondre l'effet du jeu ſans profit avec le démembrement.

Le vendeur pur & ſimple n'a plus le fief, *ergò* ne peut plus porter la foy, *quia non eſt vaſſallus ſine feudo.* Comment le vendeur garantira-t-il l'acquéreur ſous ſa foy ſans la retenir, & comment la retiendra-t-il, quand cette portion ſera devenue un fief autre que le ſien, indépendant du ſien, lui, qui en vente *pure & ſimple* de tout ou de partie, ne peut la retenir ?

Voilà les erreurs dans leſquelles tous les Auteurs qui n'ont pas été juſqu'au tuf des principes du démembrement & du jeu de fief, ſe ſont jettés ; ils ont confondu l'un & l'autre ; ils ont vû un démembrement, où il n'y avoit qu'un jeu de fief avec ou ſans profit ; ils ont vû le démembrement, & le jeu tout enſemble dans un acte qui n'a le caractére ni de l'un ni de l'autre, tel qu'un partage entre cohéritiers, quand la Coutume ne le dit pas *textuellement*, comme le 161. de Vermandois.

Bouchel a apparemment trouvé trop d'épines dans le champ de ces deux Articles 204. & 251. il n'a pas voulu en riſquer le défrichement ; il s'eſt contenté de dire ſur le 204. que cet art. défendoit le démembrement du fief par diviſion réelle.

VI. Ricard, Auteur ſi juſtement accrédité, a malheureuſement donné dans les opinions courantes de ſon tems, qui confondoient *promiſcuè* le démembrement & le jeu, & ſur l'Article 251. il débite une doctrine qui ne s'accorde nullement avec les bons & les vrais principes.

Mais comme le ſentiment de cet Auteur eſt, à juſte titre, d'un grand poids, & que je me ſuis voué à la ſincérité & la fidélité envers mes Lecteurs, dès que j'entreprends de détruire l'opinion de Ricard, je n'en retrancherai rien. Je ne veux pas être ſoupçonné de l'avoir ſincopée pour amener mes Lecteurs à mon parti ; je laiſſe libre le choix de ceux qui voudront ſuivre Ricard, comme un guide dont la réputation eſt décidée. Je tranſcris tout au long ſon Commentaire de l Art. 251. Je ne ſçais aucuns préjugés, aucuns Arrêts ſur cette matiére dans cette Coutume, mais tels qu'ils ſoient ou puiſſent être rendus dans la ſuite, comme cela dépend ſouvent de la façon dont l'affaire eſt préſentée & traitée, je parlerai principes, mes Lecteurs décideront.

Commentaire de M^e. J. Marie Ricard ſur l'Art. 251. *de Senlis.*

» VII. Les Coutumes ſont fort différentes touchant la diſpoſition que fait le Vaſſal de ſon Fief, en retenant la foy entiére ;

» pour ſçavoir s'il eſt tenu de payer les quints ou les autres pro-
» fits au Seigneur dominant. La Coutume d'Amiens eſt des plus
» raiſonnables en ce point, ſouffrant bien en l'art. 26. que le
» Vaſſal puiſſe bailler ſon fief à cens ou rente héréditaire non
» rachetable qui vaille autant que ce qui eſt baillé, & ſans fraude;
» mais elle veut que s'il prend quelques deniers, il ſoit tenu de
» payer les droits Seigneuriaux, à raiſon de ce qu'il a reçû.

» La Coutume de Paris art. 51. tolere *la vente* (*a*) juſqu'aux
» deux tiers en retenant la foy entiére, & quelque droit Sei-
» gneurial & domanial ſur ce qui eſt aliéné, ſans qu'il ſoit dû
» profit au Seigneur.

» D'autres permettent, indiſtinctement, au Vaſſal de ſe jouer
» de ſon fief juſqu'à démiſſion de foy, c'eſt-à-dire l'aliénation en-
» tiere (*b*) en retenant la foy, ſans que le Seigneur puiſſe préten-
» dre aucun profit; & on le jugeoit ainſi en l'ancienne Coutume
» de Paris, parcequ'elle permettoit au Vaſſal de ſe jouer de ſon
» fief juſqu'à demiſſion de foy, & cela indiſtinctement. L'Arrêt
» donné contre les Chartreux le 15 Février 1538, & un pré-
» cédent le 6 Juin 1516. contre le Seigneur de Champigny,
» ſont célébres à ce ſujet; ils ont autoriſé la *vente*, (*c*) faite par
» le Vaſſal moyennant une ſomme avec rétention de la foy,
» & un petit cens ſur la choſe aliénée, & ont débouté le Sei-
» gneur de la demande du droit de quint, même du retrait féo-
» dal, ce qui ne paſſa pas ſans grande difficulté. Duluc fait men-
» tion de l'Arrêt de Champigny, diſant qu'il y eut propoſition
» d'erreur contre l'Arrêt, & Papon qui les rapporte tous deux,
» fait mention que celui des Chartreux fut parti en la Grand'-
» Chambre & départi en la petite. (*d*)

(*a*) Ricard entendoit mal l'Art. 51. Cet Article n'a jamais exempté la vente de partie du fief, des droits de quint, il croiſeroit l'Art. 34. Il ne parle même qu'implicitement du bail à cens avec deniers d'Entrées; il y eſt ſous-entendu, *& bene* ſous le mot, *& faire ſon profit*, en conſéquence des Arrêts; & ſi on le jugeoit *vente*, ou que l'Art. l'eût déclaré *vente*, il faudroit des droits. Art. 33.

(*b*) Ricard interprétoit amphibologiquement l'ancienne Coutume de Paris, en diſant qu'elle permettoit l'aliénation entiére en retenant la foy, ſans profit: il falloit au moins diſtinguer entre l'aliénation pure & ſimple, dans laquelle la rétention de foy étoit illuſoire, & l'aliénation en retenant, outre la foy, un droit domanial & Seigneurial; c'eſt celle-là *ſeule* que l'anc. comme la nouv. Cout. affranchiſſoit du profit.

(*c*) Ricard dit mal, quand il dit que la Cour autoriſa *la vente*. Si la Cour l'avoit jugé *vente*, il y avoit profit, Art. 23. de l'ancienne Coutume, *hodiè* 33. on jugea que ce n'étoit qu'un jeu ſans profit, *une aliénation à cens*.

(*d*) Ricard prépare adroitement ſon opinion; mais l'Arrêt de 1543. pour Orleans, celui de 1568. pour Mante, *qui parle comme Senlis*, ceux de 1619 & 1624 pour Chaulny qui ne parlent point du jeu, confirment bien ces premiers Arrêts.

» *Quid?* En la Coutume de Senlis : je crois que ſa diſpoſition » contenue en cet art. quelque difficulté qu'on y apporte, eſt » ſemblable à celle d'Amiens, & qu'en l'une & l'autre le Vaſ- » ſal ne peut vendre ſon fief à prix d'argent, avec rétention » de foy, & une legere cenſive ſur cequ'il aliéne; & que s'il le » fait, il y a ouverture au fief, & doit le quint denier du prix au » Seigneur féodal. Cela s'enſuit de l'art. 251. de notre Cout. » qui porte bien à la vérité que le Vaſſal peut ſe jouer de ſon fief » juſqu'à démiſſion de foy & hommage; mais il n'en demeure » pas là, autrement il s'enſuivroit que le Vaſſal pourroit le ven- » dre à prix fait, pourvû qu'il retint la foy, & quelque petite » cenſive; mais cet art. paſſe outre, & s'explique par ces mots: » *En telle maniere qu'il peut bailler le tout, ou partie d'icelui* » *fief, à cens ou à rente, ou d'autres droits Seigneuriaux, & ſi* » *demeure toujours Vaſſal, s'il ne deveſt & deſaiſit de ſon fief.*

» Il faut donc prendre cette Coutume dans ſes termes, qui » eſt que le Vaſſal peut bien ſe jouer de ſon fief, mais c'eſt pour » le bailler à cens ou à rente : voilà comme la Coutume expli- » que le jeu de fief, ou la liberté qu'elle donne au Vaſſal d'en » diſpoſer ſans le danger de ſon Seigneur, & non point de le » vendre, qui eſt proprement ce que veut dire l'Art. 204. cy- » deſſus, qui porte que le Vaſſal ne peut démembrer ſon fief » ſans le conſentement de ſon Seigneur par diviſion réelle.

» De ſorte que s'il le bailloit, même à rente rachetable, j'eſ- » time qu'il en ſeroit dû des droits, & qu'il y auroit ouverture » nonobſtant la rétention de foy faite par le Vaſſal, l'intention » de la Coutume n'étant pas que le pouvoir qu'elle donne de le » bailler à cens ou à rente, ou autre droit Seigneurial, ſoit d'une » rente rachetable, mais d'une rente Seigneuriale dont le fort » principal ne puiſſe être acquitté, & qui montre toujours comme » le fief, que la Seigneurie eſt demeurée vers le Vaſſal, & ne » font rien les Arrêts dont il a été parlé ci-deſſus donnés en l'an- » cienne Cout. de Paris, parcequ'elle donnoit pouvoir, indiſ- » tinctement au Vaſſal de ſe jouer de ſon fief, ſans s'expliquer » davantage, comme a fait la Cout. de Senlis, qui a reſtraint ce » pouvoir, & ce jeu au bail à cens ou à rente, ou autre droit » Seigneurial : & ainſi ces deux Cout. voiſines, Amiens & Sen- » lis, ſont conformes en ce point; celle de Clermont auſſi voi- » ſine des deux autres, dit en l'Art. 96. qu'un Vaſſal ne peut » ou doit ébrancher ſon fief en vendant une partie & retenant

» l'autre, *toutefois peut l'engager à ſon bon plaiſir, & le bailler en* » *tout partie à rente, ou gros cens, ou autrement contracter, ſans* » *ſoi demettre de la foy*, & ſans, pour ce, devoir aucuns droits, » qui eſt en effet la même choſe que Senlis nonobſtant ces » mots, *ou autrement contracter*, qui ne peuvent s'entendre » d'une vente, à cauſe des termes prohibitifs de vendition, » qui ſont dans le commencement de l'Article, *ne peut ou doit* » *ébrancher ſon fief en vendant.*

Enfin Ricard veut que l'Arrêt du 15 Avril 1581. juge en ſa faveur. Loin de cela, cet Arrêt rapporté tout au long par Papon, Liv. 13. tit. 1. Arrêt 4. de ſes Arrêts, Edit. de Chenu, juge que le Vaſſal ayant aliéné à cens en 1552. & en 1556. ayant vendu ce cens, il y avoit lieu au retrait du cens & de l'héritage : voilà tout, & cela eſt dans les régles; au moyen de la vente du cens, le Vaſſal n'avoit plus rien du fief, ni du repréſentatif du fief. *Nota*, l'aliénation *à cens étoit avec* 2500. *liv. de deniers d'Entrées*, le Seigneur ne pourſuivit pas pour cela; mais ſçachant la *vente du cens*, il exerça alors le retrait du total, c'eſt-à-dire du cens, & de l'héritage, qui à ſon égard étoit comme s'il venoit d'être aliéné à forfait.

VIII. Après les principes du démembrement & du jeu de Fief que j'ai expliqués ci-deſſus par les Coutumes, & les Auteurs les mieux accrédités, & ceux que j'ai poſés dans mon premier Traité; principes fondés dans la Juriſprudence ſur toutes les Coutumes, & ſpécialement ſur Mante*, Coutume limitrophe de Senlis, Ville autrefois du Vexin le François, Coutume qui s'explique comme Senlis; je crois qu'il ne ſera pas difficile de réfuter les opinions de Ricard ſur les Art. 204. & 251. de Senlis.

* *Nota ſpecialiter.*

IX. Premierement, dire comme Ricard, que démembrer ſon fief, c'eſt le vendre à forfait avec rétention de foy, & que c'eſt ce que dit l'art. 204. de Senlis en diſant, *ne peut démembrer ſon fief, par diviſion réelle*, c'eſt marcher de plein pied dans l'erreur. En effet :

Vendre à forfait ſon fief, ou vendre purement & ſimplement, c'eſt *unum & idem*, le vendre *purement & ſimplement* tout ou partie, c'eſt un pur jeu de fief, mais jeu avec profit; la rétention de foy, dit Dumoulin, *eſt commentitia, vana, & illuſoria*; la raiſon eſt que *Vaſſallus non poteſt eſſe ſine feudo.* Or en ce cas le vendeur n'a plus le fief, ni le repréſentatif du fief, qui ſont, ou les domaines, ou le cens; ce n'eſt pas là le démembrer, *ex tali-*

bus nulla infertur diſmembratio feudi. Arg. *ſuprà* Mol. §. *hodiè* 51. gl. 1. n. 30.

X. Démembrer ſon fief par diviſion réelle, par vente de partie, ce n'eſt pas vendre une partie *purè & ſimpliciter. Mol. ibid.* La raiſon *quia commemoratio partis præſupponit & infert neceſſariò unitatem unius totalis feudi.* Mais démembrer ſon Fief par vente de partie, c'eſt vendre cette partie, *ut feudum per ſe*, c'eſt *de uno facere plura*, diſent tous les textes & tous les Auteurs. Voilà la diviſion réelle du fief. Le fief, *id eſt*, la foy, eſt diviſé, *le titre* du fief concédé *ſub una lege*, *uno homagio* eſt diviſé. Voilà ce que dit l'art. 204. ne peut démembrer ſon fief *par diviſion réelle.* L'expliquer autrement, c'eſt donner de front contre les grands principes.

XI. Secondement, donner pour exemple du jeu prétendu prohibé par l'art. 251. le bail à rente *rachetable* avec rétention de foy *ſans aucuns cens*, cela aſſurément eſt échappé à Ricard, (excepté Maux, Melun,) & quelques autres Coutumes en petit nombre, où dans ce cas les droits ne ſont dûs que quand la rente eſt rachetée, excepté auſſi la diſpoſition ſinguliere d'Orléans, art. 10. qui dit que ſi le bailleur s'eſt retenu la foy, n'y a droits juſqu'à ce que la rente ſoit rachetée; diſpoſition biſarre ſur-tout en fief, d'autant plus qu'en roture l'art. 109. diſpoſe tout au contraire, & cet art. 109. a une diſpoſition encore bien plus biſarre, car cet art. fait payer les lods & ventes *in inſtanti* du bail à rente rachetable : & cependant ſi cette rente eſt vendue, on en doit encore les lods. La Lande dit que cela eſt particulier à ſa Cout. Je crois pour accorder cet art. avec les principes qu'il faut dire que dans cette ſeconde partie, l'art. ſuppoſe la faculté de rachat preſcrite, autrement cet art. n'a pas de ſens.

Le bail à rente rachetable, & la vente pure & ſimple vont de pas égal, art. 33. de Paris : donc la rétention de foy, ſans aucun cens, eſt illuſoire comme dans la vente pure & ſimple; la liberté que l'acquereur a de racheter, & par-là d'effacer l'empreinte féodale, ne permet pas de regarder cette aliénation comme un jeu ſans profit ; & c'eſt en cela que Ricard obſerve bien, que ce n'eſt pas de la rente rachetable dont parle l'article 351. en marquant un jeu ſans profit.

XII. Troiſiémement, le parallele de l'art. 96. de Clermont, avec le 251. de Senlis n'eſt pas juſte ; Ricard s'eſt trouvé embarraſſé par ces termes de l'art. 96 de Clermont, *ou autrement contracter*;

contracter ; il ne veut pas que cela s'entende de la vente, *avec rétention de cens*, parceque, dit-il, la Coutume le prohibe par ces mots, *ne peut ébrancher son fief en vendant une partie & retenant l'autre*, selon lui, les *venditions* y sont défendues.

Je crois l'avoir démontré *suprà*. Ces termes *ou autrement contracter*, en tant qu'on les regarde comme prohibitifs du démembrement, ne s'entendent, ni de la vente d'une partie *comme partie*, ni du bail à cens avec deniers d'Entrées, que Ricard nomme vente avec rétention de devoir; ces termes s'entendroient du vrai démembrement, en vendant une partie pour être tenu *en fief distinct du gros fief* ; mais ces termes *ou autrement contracter*, sont placés dans l'art. où il est parlé du jeu, & je l'ai prouvé, ils signifient tout jeu avec, ou sans profit, suivant l'art. 51. de Paris.

XIII. Quatriémement, Ricard veut absolument que l'article 251. de Senlis symbolise avec le 26. d'Amiens ; selon lui, ce dernier est le modéle du premier : ce parallele n'est pas plus heureux. Quelle différence entre l'une & l'autre de ces deux Coutumes.

1°. La Coutume d'Amiens défend *textuellement* de prendre deniers d'entrées en donnant à cens, à peine de payer profit. La Coutume de Senlis n'en dit pas un mot. Et l'on sçait qu'en matiere de droits Seigneuriaux, s'il n'y a ressemblance *si parfaite* qu'on ne puisse s'y méprendre, on n'étend point la disposition d'une Coutume à une autre. *Cum laudimia fundamentum non habeant de jure communi, sintque præter jus, & speciali consuetudine inducta non videtur extendenda consuetudinis dispositio, nec à similitudine quidem, aut majoritate rationis, præter causam expressam, quamvis casus de quo quæritur tam similis sit expresso ut penè similis videatur, & intellectu etiam statuentium comprehensus*, d'Argentré, §. 62. *antiquæ*, de Bret. *Nota* 2. nomb. 3. *post medium*. Toutes les fois qu'il faut prononcer des profits de fiefs, dans une Coutume qui ne les exprime pas, il ne faut pas chercher le texte d'une autre Coutume, sur-tout quand ces deux Coutumes ont un esprit *si différent* l'un de l'autre. En effet,

2°. La Coutume d'Amiens ne permet le jeu à cens, ou à rente, *qu'autant que le sens, ou la rente égale la valeur du revenu du fonds. Inde nil mirum*, si elle ne veut pas les deniers d'entrées. La Cout. de Senlis ne taxe pas la quotité, la valeur du cens retenu, elle laisse le Vassal libre, elle dit, peut le bailler à cens ou rente, & Ricard ne va pas jusqu'à prétendre que le bail à

cens, ſi modique qu'il ſoit, ouvre le profit. Quelle différence de diſpoſitions !

XIV. Ricard veut trouver cette reſſemblance, en ce que le 251. de Senlis dit; peut ſe jouer *en telle maniere qu'il peut bailler le tout ou partie à cens ou rente*; ſelon lui, ces termes ſont limitatifs du jeu. Je dis au contraire que ces termes ſont exemplatifs, qu'ils n'expriment le bail à cens ſimple, que comme un jeu ordinaire, mais il n'interdit pas le jeu à cens avec deniers d'entrées que j'ai prouvé *ſuprà*, être un véritable jeu.

Il s'agit ici d'un cas non exprimé dans un article qui affranchit des droits le jeu de fief; or il ſuffit que ce cas ne ſoit pas exclus, pour s'il s'accorde avec les principes du jeu ſans profit, comme je l'ai montré, être ſous-entendu dans l'article. *Neque leges neque Senatus-conſulta ita ſcribi poſſunt, ut omnes caſus qui acciderint comprehendantur, ſed ſufficit & ea quæ plerumque accidunt contineri. Leg.* 10. *ff. de Legibus.* C'eſt la patrimonialité des fiefs, qui a fait recevoir le jeu de fief, avec ou ſans profit. Toutes les fois qu'un jeu n'eſt pas réellement *vente*, ou équipolent à vente, les droits n'en ſont pas dûs.

Or le bail à cens *mediante pecunia*, n'eſt pas, & ne peut être en bon principe réputé vente, *parcequ'il y a un cens retenu*, & que la rétention du cens, non la rétention ſimple de la foy ſans aucun cens, eſt la ſeul marque que toutes les Coutumes donnent pour reconnoître le jeu ſans profit. *Mol.* §. *hodiè* 51. *gl.* 1. *n.* 31. Quand il y a cens retenu, le Vaſſal demeure toujours Vaſſal, dit notre article 251. L'intérêt du Seigneur dominant eſt à convert, parceque tant qu'il y a *cens retenu*, on lui reporte le fief *ut prius*, & lors de la mutation de ſon Vaſſal il a tous les droits de mutation, tant ſur la portion retenue, que ſur les parties aliénées. Voilà le Droit commun.

Je vais plus loin, l'Arrêt de 1581. cité par Ricard, adjuge le retrait du cens vendu & de l'héritage *ci-devant* donné à cens, moyennant 2500 livres *de deniers d'entrées*, & par-là jugea que le retrait ou les droits n'étoient ouverts, que par la vente du cens retenu lors de l'aliénation *mediante pecunia.*

XV. Allons encore plus loin; je l'ai montré *ſuprà.* La Coutume de Mante réformée en 1556, tient le même langage que Senlis; elle dit, peut ſe jouer, *c'eſt à ſçavoir bailler à cens ou rente*, cette Coutume eſt limitrophe de Senlis; les territoires de ces deux Coutumes ſe bordent : Mante étoit autrefois Ville du

Vexin. Or en 1568. la Cour y a jugé *in terminis* que le bail à cens *avec deniers d'entrées*, étoit un jeu ſans profit.

XVI. Enfin De Saint-Leu, Avocat du Roi à Senlis, inſtruit de l'uſage de ſa Coutmue, dit ſur cet article 251, que le bail à cens avec deniers d'entrées eſt permis dans ſa Coutume. Pour exemple de ce jeu, il donne le bail à cens, qu'il nomme vente, fait par M. le Prince au Sieur Seroux de Commode des domaines de la Seigneurie de Morlaye, Châtellenie de Creil, avec rétention de foy, & un menu cens, il ajoute : *& c'eſt ainſi que nous le pratiquons.*

SECTION VIII.

De la Coutume de Sens, Edition de Delaître.

ART. 189.

I. Si les enfans & héritiers qui ſuccedent en une Seigneurie mouvante en fief d'un Seigneur, font partage & diviſion entre eux dud. fief, led. partage ne préjudiciera en rien aud. Seigneur, mais chacun reprendra d'icelui Seigneur pour la part & portion qui lui ſera advenuë par led. partage, & ne ſouffrira led. Seigneur, ſi bon ne lui ſemble, faire de ſon plein fief un arriére-fief.

Commentaire de Delaître ſur cet Article.

» Notre Coutume en cet article n'entend autoriſer que le » démembrement fait par partage entre co-héritiers, tant en » ligne directe que collatérale. En effet ce démembrement étant » néceſſaire & forcé, on ne le doit pas tant conſidérer comme » le fait de l'homme, que comme le fait de la loy du partage à » laquelle tous les cohéritiers ſont aſſujettis ; ce qui fait que le » Seigneur ne peut pas ſe diſpenſer de reconnoître autant de » Vaſſaux qu'il y a de propriétaires des parts & portions du fief » diviſé. Néanmoins les co-partageans ne peuvent, ſans ſon » conſentement, convenir entre eux qu'une partie du fief ſera » mouvante de l'autre, parceque ſes droits caſuels* en ſeroient

* C'eſt mal raiſonner : tant que le Dominant n'inféode pas le jeu, la ſous-inféodation ne lui fait rien perdre de ſes droits ſur la portion ſous-inféodée.

» diminués & ſi ces héritiers le font malgré lui, cette conven-
» tion ne pourra nuire au Seigneur.

ART. 209. ¶

II. Le Vaſſal peut bailler ſon fief à rente*, tout, ou partie à telle perſonne qu'il lui plaît, au préjudice de lui & des ſiens, ſans ſoi démettre de la foy, non pas au préjudice du Seigneur, mais ſi celui qui aura pris à rente, rachette ladite rente, le quint denier ſera dû au Seigneur duquel le fief eſt tenu.

ARTICLE 217.

III. Le Vaſſal par vendition & autre contrat ne peut démembrer ſon fief ſans le conſentement de ſon Seigneur,(ſinon que par partage & diviſion d'entre héritiers, il ait été une fois démembré.)

Commentaire de Delaître.

» Démembrer un fief, c'eſt en diviſer l'unité, & l'intégrité,
» & en faire pluſieurs, tenus également en hommages ſéparés.
» Ce démembrement eſt appellé volontaire, à la différence
» de celui qui ſe fait par partage entre co-héritiers, qui eſt tou-
» jours néceſſaire & forcé; & dont, pour cette raiſon, notre
» Coutume permet l'uſage ſans qu'il ſoit rien dû au Seigneur.

ART. 224.

* Fonciere. IV. Si le Vaſſal baille ſon fief à cens ou à rente*, encore qu'elle ſoit perpétuelle, retenu à lui la foi & hommage, il n'eſt dû aucun profit; mais quand il y aura ouverture de fief, le Seigneur Féodal exploitera ſond. fief, ſans avoir égard au bail qui aura été fait par ſond. Vaſſal.

V. Cette Coutume eſt très-obſcure & très-bigarée dans ſes diſpoſitions. L'Article 189, rapproché des grands principes, ne permet pas le démembrement par partage; cependant l'article

¶ *Nota.* Cet article eſt le 203. dans le Coutumier général.

* *Nota.* Cet article parle de la rente rachetable, qui ne doit quint avant le rachat, comme Meaux. Le 224. ci-après parle de la rente fonciere.

217. paroît forcer à y reconnoître un démembrement.

Je ne m'attache pas à ce que dit Delaitre, ni à l'Article 166. de Meaux, qui dit que le partage eſt un démembrement forcé & néceſſaire. Rien de plus abſurde; le partage diviſe forcément, *le corps matériel du fief*, mais n'oblige pas de diviſer *le titre* du fief, il n'eſt que *diſtributio partium feudi, ſub eodem titulo feudi*, *Mol.* d'Argentré. Ainſi la Coutume de Meaux, art. 166, rendant pour raiſon du démembrement dans le partage, *qu'il y a une cauſe néceſſaire & forcée*, contient une diſpoſition abſurde. Coutume de Meaux.

Melun, article 101. le permet par partage, mais plus nettement, & ſans donner pour raiſon une abſurdité. Elle dit *hors le cas de partage, le fief ne peut être démembré ſans le conſentement du Seigneur.* Cette diſpoſition eſt plus nette, la loy municipale permet le démembrement par partage. *Lex pro ratione*; cela eſt écrit, c'eſt le *nec plus ultrà* du raiſonnement. Coutume de Melun.

Revenons à Sens.

VI. Si nous nous attachons à la lettre de l'Article 189. il paroît évident ſuivant les grands principes que j'ai tant de fois rebattus, que le partage de ſucceſſion ne fait pas un démembrement en cette Coutume, il ne diviſe point le titre du fief.

Ledit partage ne préjudiciera en rien audit Seigneur, (*mais chacun reprendra d'icelui Seigneur pour ſa part & portion qui lui ſera advenue par ledit partage*) dit cet l'Article 189.

Cela n'a aucun trait au démembrement. *Si Vaſſallo plures hæredes extiterint, omnes homagium & fidelitatem præſtabunt, unius & ejuſdem feudi* (*quod in ſuo toto manebit, ut non plurium feudorum, ſed ut portionum unius univerſi à pluribus poſſeſſarum.*) d'Argentré, §. 329. de Bret.

L'Article le dit préciſément, *chacun reprendra dud. Seigneur* (*pour ſa part & portion qui lui ſera advenue par partage.*) Or, reprendre *pour ſa part & portion*, loin de montrer un démembrement, une diviſion *du titre* du fief, cela montre une conſervation de l'intégrité du fief, parceque *patronus recipiendo unum ex clientibus in fidem* (*pro parte ſua feudi*,) *recipit totum & ſolidum quod ſibi ab eodem debetur, nempe ſolidum obſequium & integram fidelitatem, contemplatione tamen illius partis feudi . . . .* (*Et ſic nullus relinquitur locus diviſioni præſumendæ.*) *Mol.* §. *hodiè* 3. *gl.* 4. *n.* 29, *quia eo ipſo quod unus recipitur pro parte ſua feudi, oſtenditur quod pars ſua non eſt feudum integrum, nec feudum per ſe, ſed pars veteris feudi*; *ergò non dividitur feudum in*

ſe, ſed ſemper remanet unum & idem feudum, quia commemoratio partis neceſſariò præſupponit & infert perſeverantem unitatem unius totalis feudi. Mol. ibid. Voilà les grands & les vrais principes.

VII. Cependant l'article 217. qui prohibe le démembrement par aliénation, *& autre contrat*, ajoute, *ſinon que par partage & diviſion entre co-héritiers il l'ait une fois démembré.* Voilà bien le démembrement prononcé par partage, & ce démembrement ſuivant cet article 217. doit nuire au Seigneur, car il le défend *ſans ſon conſentement, en tous actes*, & tout de ſuite il excepte le partage. Donc en cette Cout. le démembrement par partage diviſe *le titre* du fief malgré le Seigneur, *donc il lui préjudicie.* Néanmoins la diviſion par partage ne préjudicie point au Seigneur ſuivant l'Art. 189. Comment concilier avec les principes deux textes auſſi manifeſtement oppoſés?

Il faut pourtant ſuivre cette diſpoſition, & dire que par le partage le fief ſouffre démembrement, que le Seigneur ne peut l'empêcher; cela lui préjudiciera relativement au nombre de fiefs que les partages de ſucceſſions en ſucceſſions formeront, & qui par la ſuite des tems deviendront des atômes, des idées de fiefs: cependant l'article 189. dit que le partage ne préjudiciera pas au Seigneur dominant.

J'avoue que je ne puis ſortir de ce labyrinte. Ces articles 189. & 217. ſe croiſent parfaitement, & quiconque ſera pénétré des vrais principes, avouera que cet article 217 eſt un artticle échappé à la prudence & aux lumieres des Réformateurs, ou que le 189. devoit être ſupprimé; il étoit le 177. de l'ancienne. Penon qui l'avoit annotée, n'en a rien dit.

VIII. Mais je tiendrois un parti milieu. Je dirois que l'article *permet*, mais *ne prononce pas ipſo facto* le démembrement par partage, comme Melun 101, Meaux 166.

Ce qui me fait prendre ce parti, c'eſt d'un côté l'article 189, qui eſt dans le Droit commun, & ne prononce pas la diviſion *du titre* du fief par partage, au contraire, chacun reprend (pour ſa part & portion.) D'un autre côté, l'Article 217, qui en défendant le démembrement en tous actes, ſans le conſentement du Seigneur, ajoute, *ſinon que par partage il l'eut une fois démembré.*

De là je conclus que par le partage les co-héritiers *peuvent* démembrer & donner à chacun ſa part pour le tenir *ut feudum*

per se, & qu'alors le Seigneur doit le souffrir, art. 217, mais que s'ils ont fait un partage ordinaire sans clause ni intention bien marquée de démembrer *le titre* du fief, de tenir leurs portions *ut feuda per se*, *ut feuda integra*, alors le partage par portions de fief, sera *simplex distributio partium corporis materialis feudi*, qui ne préjudiciera au Seigneur, dit l'article 189, & chacun relevera *pour sa part* du fief *quod in suo toto manebit ut portionum unius universi à pluribus possessarum*, dit d'Argentré.

Voilà comme j'entends cette Coutume. Je laisse à un esprit plus pénétrant, la conciliation de ces deux articles 189 & 217, & leur concordance avec les vrais principes.

IX. L'Article 189. dit que le Seigneur n'est pas tenu de souffrir que l'on fasse de son plein fief un arriere-fief par partage, il faut ajouter, *ou autrement*. Non pas que le Seigneur puisse faire annuller la sous-inféodation, *quia hoc fit sub eadem dependentia feudi*; je l'ai prouvé, mais elle ne tiendra pas à son égard tant qu'il ne l'aura pas approuvée, article 52. de Paris qui est le Droit commun.

X. La Coutume de Sens permet le jeu de fief; elle exprime le bail à cens ou à rente, c'est le stile commun des Coutumes. Elle fait plus; par l'article 209. elle autorise le bail à rente rachetable * avec simple rétention de foy, sans payer profit jusqu'à ce qu'elle soit rachetée, d'où il faut, ce semble, conclure que par la rétention de foy si cette rente devient non rachetable, elle sera partagée noblement, comme tenant lieu de cens, ce qui n'est pas sans difficulté. * *Nota.*

Delaître prend de-là occasion de demander si le retrait féodal aura lieu en cas de bail à rente rachetable sans démission de foy, il décide pour l'affirmative : sa raison est que, *res redit facilè ad suam naturam*, & qu'en ce cas le Seigneur doit rembourser le fort principal au bailleur.

Cette décision, pour n'être pas approfondie, ne vaut rien. Il faut distinguer, si la rente n'est point rachetée, ou si elle est rachetée.

1°. *casu*. La Coutume exclut le profit, la rétention de foy opére qu'il n'y a point d'aliénation, que l'héritage est dans les mains du preneur, sans préjudice des droits du Seigneur dominant lors de l'ouverture du fief principal. S'il n'y a point de profit, c'est que la coutume ne repute pas *ouverte* cette portion arrentée sans démission de foy; si elle n'est pas ouverte, *ergò* point de retrait.

2°. *casu.* La Coutume décide qu'il y a profit, dès-là elle répute cette portion aliénée, & comme, par conséquence de ce principe de Coutume, elle n'est réputée aliénée que du jour du rachat de la rente, *ergò* le retrait est ouvert de ce jour, comme le profit de quint.

Chaumont en Bassigny.

XI. Dès que la Coutume admet le jeu de fief sans profit par bail à rente *rachetable* avec simple rétention de foy, *à fortiori* le bail *à cens mediante pecuniâ*, doit y être admis. Par l'imposition du cens, la directe Seigneurie est retenue conservée & assurée, comme dans le bail à cens, le droit du Dominant y est constamment à couvert, ses droits sont pleins sur la totalité tant qu'il n'inféode pas le jeu, & je ne vois aucun prétexte, tel qu'il puisse être pour exclure ce jeu dans cette Coutume, qui pousse le jeu sans profit dans un cas, où presque toutes les autres ouvrent le profit *statim contractu concluso.*

Voilà, je pense, comme on doit entendre la Coutume de Sens sur le démembrement & le jeu du fief.

XII. La Coutume de Chaumont en Bassigny n'a point de textes précis sur le démembrement & sur le jeu de fief, si ce n'est l'article 23. qui parle de l'engagement pour trois ans sans payer profit, & l'art. 24. qui parle des rentes constituées sur un fief, desquelles l'acquéreur entre en foy. Mais Delaître sur l'art. 23. *in fine*, nous assure qu'en cette Coutume on suit en entier l'art. 51. de la Coutume de Paris. Ainsi il faut suivre en plein ce que j'ai dit en mon premier Volume, pour Paris & ses semblables.

SECTION IX.

De la Coutume de Vitry.

ART. 23.

Autre coutume est audit Bailliage qu'un Vassal ne peut démembrer son fief, ne vendre partie d'icelui sans le congé du Seigneur: toutes-fois tel Vassal peut bailler à titre de cens partie de fond. fief pour l'augmentation d'icelui, pourvû que ledit cens soit suffisant & raisonnable, eû égard à ce qui est ainsi laissé & baillé, &

le

que led. Vaſſal n'ait reçû aucuns deniers en public ou ſecret, pour faire tel accenſement à plus petit cens ; car ce ſeroit frauder ſon Seign^r. Féodal, & diminuer ſon fief.

ART. 24.

Coutume eſt auſſi aud. Bailliage telle, que les Barons & Châtelains peuvent donner de leurs héritages à Gentils-hommes qui les tiennent d'eux en foy & hommage, mais ils ne peuvent vendre leurſd. fiefs que les Seigneurs n'y prennent droit de quint & requint, ſinon par la maniere ci-devant dite *, à ſçavoir pour trois ans.

*Article 22: Rémérépermis à 3. ans, *idem*, article 33, qui s'entend auſſi de Vente à rachat.

ARTICLE 25.

Le Vaſſal ne peut faire de ſon fief arriere-fief, n'étoit qu'il mariât ſes enfans, & qu'il leur baillât en mariage de ſes héritages féodaux, auquel cas ſeſd. enfans reprennent de lui, mais il faut que ledit Vaſſal retienne à lui dudit fief à ſa ſuffiſance pour ſervir ſon Seigneur.

Cette Coutume pour le bail à cens ſymboliſe avec le 26. d'Amiens & le 194. de Châlons, comme nous le dirons ci-après. Parlons d'abord du démembrement, *intellige ſemper* de la diviſion *du titre* du fief.

I. L'Article 23. défend d'abord le démembrement du fief: cela eſt de droit commun, pourquoi *vide* mon premier Volume, *& ſuprà*.

Mais l'Article ajoute, *ni vendre partie d'icelui ſans le conſentement de ſon Seigneur : hoc indiget ſpeciali intellectu.*

II. Par ces termes, l'article ne porte pas une prohibition abſolue de vendre partie de ſon fief, ſans le conſentement du Seigneur ; les fiefs ne ſont pas de danger en cette Coutume.

Cette prohibition n'eſt que relative, 1°. au démembrement dont l'art. parle d'abord, & qu'il accole avec la vente de partie du fief ; 2°. aux profits de quint, ou de retrait.

Je dis que la prohibition de vendre partie de ſon fief ſans le conſentement du Seigneur, eſt relative au démembrement: c'eſt un exemple de démembrement que la Coutume propoſe ; & comme je l'ai prouvé ci-deſſus, cela ne veut dire ſinon que com-

me il ne peut démembrer le fief ſans le conſentement du Seigneur, par tel acte que ce ſoit; de même, il ne peut ſans le même conſentement, en vendre une partie, *ut feudum per ſe*, *ut feudum integrum*: c'eſt ce qui eſt clair en liſant tout de ſuite l'article, *ne peut démembrer ſon fief*, *ni vendre partie d'icelui ſans le conſentement du Seigneur*; c'eſt *quaſi diceret*, ne peut démembrer en façon quelconque, ni par la vente de partie ſans le conſentement du Seigneur: mais il peut vendre partie *comme partie*; ce qui, comme je l'ai démontré *ſuprà* ſur Orléans, n'emporta jamais démembrement de fief, & c'eſt dans ces cas où la prohibition de vendre partie du fief ſans le conſentement du Seigneur eſt relative aux profits de quint & requint, & alors il faut diſtinguer: ou la vente ſera à faculté de rachat pour trois ans, qui ſera exercée dans les trois ans, & les profits n'en ſont dûs, art. 22. 33. ou la vente ſera pure & ſimple, & alors les profits ſont dûs; quint par le vendeur s'il n'eſt pas dit francs deniers: quint & requint par l'acquereur s'il eſt dit francs deniers, art. 47.

III. Par rapport au jeu de fief, par bail à cens, qu'il faut entendre du bail à rente avec rétention *expreſſe* de la foy; cette Cout. comme Amiens & Châlons, veut que le cens ſoit proportionné à la valeur du revenu, & qu'il n'y ait aucuns deniers d'Entrées, auquel cas il y a quint; la Coutume le décide, & le cens retenu devient cens mort, dont on peut offrir le rembourſement, & n'emporte plus directe Seigneurie; mais cela ne fera qu'un jeu avec profit, non un démembrement, l'acquereur fera ſa foy *ratione partis ſub eodem titulo feudi*, comme dans le cas de vente pure & ſimple de partie. Voilà le principe vrai: je l'ai prouvé *ſuprà*.

IV. L'article 24. permet aux Châtelains & autres plus Hauts Seigneurs de ſous-inféoder, mais il ajoute la condition, que ce ſoit à Perſonnes *nobles*. Cette diſpoſition vient de l'ancien droit de Champagne; mais je tiens, nonobſtant cet article, & le 46. que roturiers pouvant tenir fiefs en payant le droit de francs-fiefs, on peut auſſi leur ſous-inféoder.

V. Par le 25e. art. la ſous-inféodation eſt interdite aux ſimples Vaſſaux. La raiſon de différence eſt que les grandes Seigneuries ſe trouvent moins diminuées par la ſous-inféodation, qu'un ſimple fief, & même une grande Seigneurie eſt plus décorée, plus elle a des fiefs mouvans d'elle: au ſurplus, cette diſtinction de grands & de petits fiefs, pour la ſous-inféodation, eſt idéale, &

n'a aucun fondement ſolide, *quia hoc fit ſub eadem dependentia feudi.* Mol. §. 35. *hodiè* 51. gl. 1. n. 16. 17. & 18. cela eſt écrit, il faut s'y conformer.

VI. Le même article 25. met cette exception, ſi ce n'eſt qu'en mariant ſes enfans, il donnât portion de ſon fief, auquel cas, dit l'article, ſes enfans reprendroient de lui, & il faut qu'il en retienne à ſuffiſance pour ſervir ſon Seigneur. Cette précaution de la Cout. eſt auſſi ſinguliére que l'exception ; & il faut conclure que cette ſous-inféodation par donation de pere à fils ne tient que pendant la vie du donateur, à moins que le ſurplus du fief réſervé ne fût à un autre enfant qui prétendît conſerver la dominance ſur cette portion donnée, ce qui ſeroit abſurde, & pourroit être effacé par le rapport que le donataire feroit ſuivant les art. 55. & 56. à moins auſſi qu'on n'entende cet art. d'une donation faite aux filles en les mariant, de même que Dumoulin a entendu l'article 41. de Montargis qui dit, que pour donation faite à fils ou fille par aſcendant n'eſt dû relief, ſi ce n'eſt que le donateur ſe fût démis de la foy, ce qui indique qu'en ce cas le donateur doit retenir la foy ; ſur quoi Dumoulin dit, *ſcilicet donando genero*, qui étant étranger, peut être en ce cas capable de tenir en arriere-fief, ſous la condition de cet art. 25. autrement ſi la donation eſt faite à la fille, c'eſt un avancement d'hoirie, ou ſujette à rapport, ou qui, ſi elle ſe tient à ſon don, lui tiendra lieu de partage, mais ne ſera mouvante de l'autre part échue à autre enfant.

Voilà, ce ſemble, l'interprétation la plus nette de cette Coutume.

SECTION X.

De la Coutume de Peronne, Mondidier & Roye.

I. Cette Coutume cauſe beaucoup de diviſion, elle partage la Juriſprudence ſur les baux à cens avec deniers d'entrées ; & on diroit qu'il ne ſeroit pas poſſible de porter une déciſion ſûre. J'eſpére néanmoins ouvrir la route certaine que l'on doit tenir en cette Coutume, tant pour le démembrement que pour le jeu de fief ; la façon dont les affaires ſont préſentées & défendues cauſe ſouvent cette variation dans la Juriſprudence. Je crois après avoir long-temps médité ſur le parti que je pouvois prendre, que l'on conviendra que les Arrêts qui jugent les baux à cens avec deniers

d'entrées être jeux de fief sans profit, sont plus conformes aux principes du jeu, & qu'ils symbolisent beaucoup mieux avec l'esprit & de la Province de Picardie, & de cette Cout. La réflexion que les articles 71 & 84 m'ont fournie *infrà*, nomb. 9. prouvera la vérité de ce que j'avance.

ARTICLE 71.

Le Vassal peut éclipser, vendre, donner ou transporter partie de son fief sans le consentement du Seigneur.

ART. 72.

Peut aussi ledit Vassal créer rente sur sondit fief, le bailler à cens, sur cens, ou revenu, à long-temps, ou à toujours, sans le consentement de son Seigneur, en retenant, & en réservant toutefois par ledit Bailleur la foy & hommage à soi ; mais ledit bail fait par ledit Vassal ne préjudicie au Seigneur supérieur, en maniere que quand led. fief sera ouvert par mutation dudit Vassal qui l'a baillé à cens ou rente, n'est tenu ledit Seigneur supérieur entretenir lesd. baux & charges sans lesquels il jouira dud. fief, n'étoit que ladite charge fût réalisée & inféodée par lui.

ART. 73.

Pour led. bail à cens ou à rente fait comme dessus, n'est dû aucun profit au Seigneur féodal, sinon que l'acheteur voulût faire inféoder led. cens ou rente du consentement (*a*) du vendeur, & le Seigneur le voulût recevoir auquel cas est dû le quint denier du prix de l'estimation de ladite rente, avec droit de Chambellage.

II. L'Article 71. permet-il simplement ? ou prononce-t-il le démembrement du fief par tous Actes qui divisent le corps matériel du fief ? Ou bien cet article en permettant d'abord de dé-

(*a*) *Nota.* Cet article, & les premiers mots du 73. marquent une rente hypothéquée & assignée sur le fief, que l'acquereur ou créancier peut faire inféoder, & tenir en fief du dominant ; c'est comme en Berry, à Cambray, en la Coutume locale de Ribemont, mais la rente étant rachetée, ce fief s'éteint. *Vide* mon second vol. ch. 9. du Relief, pag. 161. & 171. où j'ai expliqué la nature de ces rentes créées sur un fief.

membrer le fief, n'indique-t-il enſuite que le jeu avec profit, dans la vente ou donation de partie du fief, comme Paris art. 51 ?

Cette Coutume ne dit pas, comme Amiens, que la partie éclipſée eſt tenue à mêmes droits & prérogatives que le gros du fief? Enſorte qu'il ſembleroit que la Coutume permet bien mais ne prononce pas le démembrement par tous actes qui diviſent le corps materiel du fief.

Mais l'eſprit de la Province, l'eſprit même de la Coutume, nous indique un démembrement du fief par la diviſion *quoquo modo* du corps matériel du fief : & les deux Commentateurs nous l'atteſtent préciſément.

Le Caron ſur cet article s'explique ainſi.

» Les fiefs ſont de leur nature individus, car cet article *déroge* » *à l'individuité*, mais *d'un fief en ſont faits pluſieurs*. Ce qui pro- » fite au Seigneur pour le Chambellage (*a*) qui eſt dû à cha- » cune mutation. Art. 51. de Paris *contraire* ; voilà bien le dé- » membrement : *d'un fief en ſont faits pluſieurs.*

La Villette ſur cet art. s'explique de même: *il peut d'un fief en faire deux ou pluſieurs tenus également à hommage ſéparé.*

L'eſprit de la Coutume ſe développe mieux dans l'art. 84.

ART. 84.

Quand mari & femme ont acquis enſemble un fief, & que l'un d'eux décede, par le partage qui ſe fait entre le ſurvivant & les héritiers du prédécédé, (d'un fief en ſont faits deux,) toutefois le ſurvivant n'eſt tenu d'en faire relief, (*b*) ne payer aucuns droits.

Cet article *exemplificat*, *non limitat*, le partage de communauté relativement aux héritiers du prédécédé, eſt un partage de ſucceſſion : Cet art. tient le démembrement fait *ipſo facto* par le partage, non pas par le mauvais principe écrit dans l'art. 166. de Meaux, & que la Villette adopte ſur cet article que le démembrement qui ſe fait par le partage, provient d'une cauſe né-

(*a*) Le Chambellage dû à toute mutation, même directe, eſt le droit que l'on paye relevant le fief, *relever & droiturer*, il eſt de 10. liv. pariſis quand le fief vaut par an 100. liv de revenu, & 20 ſols quand il vaut moins de 100. art. 33. Voilà pourquoi on dit que le tuteur des enfans mineurs paye en relevant le fief ; ce n'eſt pas relief du revenu d'an, car n'eſt dû en directe, art. 32. c'eſt le relief par payement du Chambellage.

(*b*) Pas même Chambellage, parceque, dit le Caron, n'y a aucune mutation en la perſonne du ſurvivant.

ceſſaire & forcée. Je l'ai prouvé, ce principe eſt abſolument faux: il y a bien néceſſité de diviſer le *corps materiel du fief*, & de le diſtribuer aux co-héritiers; mais il n'y a aucune cauſe, aucune néceſſité de diviſer le *titre* du fief.

Jeu de fief.

IV. Le jeu du fief en cette Coutume eſt permis du total fief, il ſe fait ſans profit par baux à cens, à rente; mais la vente ou donation de partie fait un démembrement, qui ouvre le quint & chambellage, ou le relief & chambellage, ou le retrait ſuivant la nature du Contrat.

La ſeule difficulté eſt ſur les baux à cens avec deniers d'entrées, car pour la ſous-inféodation, comme elle ſe fait *ſub eadem dependentia feudi*, comme le bail à cens pur, elle eſt compriſe dans la liberté de donner à cens.

V. On a toujours tenu en cette Coutume, ſuivant les anciens Arrêts rendus pour Paris, pour Orléans, pour Mante, pour Chaulny, que les baux à cens *avec deniers d'Entrees* étoient des jeux ſans profit.

La Villette ſur l'Article 73. nous dit qu'il l'avoit ainſi répondu en conſultation avec M^es^. de S. Fuſſien, Martinot & Maillart Avocats, en l'année 1658. au profit du nommé Rogeau de la Ville d'Amiens, dont depuis en ladite année 1658. il y avoit obtenu acte de notoriété au Bailliage de Peronne.

Voilà l'uſage, & la Coutume bien atteſtée en faveur des baux à cens *avec deniers d'Entrées*, par ceux qui peuvent le mieux atteſter l'uſage & la pratique d'un article de Coutume.

Cependant, la Juriſprudence a beaucoup varié.

Arrêts qui jugent que les baux à cens avec deniers d'Entrées ſont des ventes qui ouvrent le quint.

VI. On cite d'abord trois Arrêts des 14. Août 1618. 13. May 1683. & 26. May 1694. au profit de M. l'Evêque de Noyon. Ce dernier rendu en la Grand'Chambre ſur les Concluſions de M. Dagueſſeau à préſent Chancelier de France; il confirme une Sentence par défaut rendue contre le Commiſſaire établi à une ſaiſie féodale du fief de Bayencourt, qui le condamnoit à rendre compte des fruits, ſinon à payer purement & ſimplement la ſomme de 1000. liv. on voit que cet Arrêt ne jugea pas la queſtion des lods & ventes.

Un quatriéme du 30. Août 1702. contre les Minimes de Roye: il s'agiſſoit de 100. journaux de terre donnés à cens avec deniers d'Entrées égalans, diſoit-on, la valeur du fonds; ces 100. journaux avoient été déguerpis par le preneur à cens; les Minimes de Roye s'en étoient rendus adjudicataires. Les Seigneurs deman-

doivent les quint & requint de 10830. liv. de deniers d'Entrées, payés par celui qui avoit déguerpi, enſemble ceux de l'adjudication faite aux Minimes. Ces demandes étoient formées *contre le Curateur au déguerpiſſement*, & les Minimes adjudicataires, qui par Requête du 12. May 1701. viſée dans l'Arrêt, avoient déclaré, *qu'il leur étoit indifférent que les* 100. *journaux fuſſent déclarés fiefs ou rotures, parcequ'ils en avoient une indemnité prononcée en leur faveur par Arrêt du* 2. *Juillet* 1679. déclarerent *qu'ils s'en rapportoient à la prudence de la Cour.* Sur le tout Arrêt qui condamna le Curateur & les Minimes, ſauf ceux-ci leur recours.

Cet Arrêt n'eſt pas un grand préjugé; il n'y avoit pas de partie réelle, de vrai contradicteur, un Curateur au déguerpiſſement; les Minimes qui avoient une indemnité, & s'en rapportoient à la prudence de la Cour.

Un cinquiéme au rapport de M. de la Grange du 29. Août 1714. contre la Dame Dupleſſis-Gauchier, & le nommé Petré au profit du ſieur Marquis de Mezieres d'Authefort.

Il y a une circonſtance qui le dérange infiniment de la queſtion, & qui fait penſer que ce bail à cens étoit une vente déguiſée *du fief même.*

Le moulin & droit de riviere qui ſont droits de Juſtice & de Fief, étoient expreſſément vendus 6700. livres, *avec charge que le preneur payeroit le droit de franc-fief*, enſorte qu'il paroiſſoit conſtant que Petré avoit acquis, & le domaine utile, *& le domaine direct, & la juſtice.*

Un ſixiéme en la Premiere des Enquêtes du 12. Août 1719. au profit du Marquis de Mezieres, contre Meſſire Charles Timoleon de Séricourt, Marquis d'Eſclainvilliers, & les Religieuſes de l'Hôtel-Dieu d'Amiens, qui déclare le Contrat de bail à cens du 28. Août 1708. de partie de domaine du fief de Dixme ou de Bézieux, avec deniers d'entrées montant à 7968. livres, être une vente, condamne les Religieuſes de l'Hôtel-Dieu à en payer les Droits Seigneuriaux ſuivant la Coutume de Mondidier, à payer l'indemnité, condamne le Marquis d'Eſclainvilliers à les acquitter.

Un ſeptiéme du 4. May 1723. de relevée entre le ſieur de Lamire de la Mothe, Seigneur d'Angeſſe, Thomas Brebion, & autres, & Jean Fournet & ſa femme, qui en infirmant la Sentence de Peronne du 27. Juillet 1722, condamne Brebion & Conſorts à payer les quint & requint, & ſur leur demande en garantie

contre Fournet, met hors de Cour. On m'avoit donné cet Arrêt comme étant du 4. Mai 1733.

Un huitiéme du 3. Avril 1726. en la Cinquiéme au profit du sieur de Postel, Seigneur de Proyard; cet Arrêt déclare le bail à cens avec deniers d'entrées fait entre Pierre Boucher & sa femme, & le nommé Pinchepré, être une vente, on condamne Pinchepré à payer au sieur Postel le droit de quint & requint. Cet Arrêt, comme étant de la Cinquiéme des Enquêtes, fut produit par la Dame de Luzan dans un Procès où il y eut Arrêt contraire *infrà*. J'ai vû le Procès qui me fut communiqué depuis l'Arrêt.

Un neuviéme du 16. Août 172. au profit du sieur Abbé de Jumiége qui prononce de même.

Arrêts qui jugent que les baux à cens avec deniers d'entrées, n'ouvrent pas le profit de quint.

Voilà tous les Arrêts que j'ai trouvés contre les baux à cens *avec deniers d'entrées.*

VII. Voici les Arrêts qui ont repris l'ancienne Jurisprudence.

Un premier du 2. Août 1697. aussi rendu sur les Conclusions de M. Daguesseau entre le Marquis de Nesle, & le sieur d'Auvilliers, par lequel, en appointant sur le fonds *on permet aux Parties de se retirer devant les Juges de Peronne, Mondidier & Roye, pour obtenir Acte de notoriété sur la question de sçavoir, si dans les baux à cens de la totalité du domaine du fief, avec deniers d'entrées équipollens à la valeur des domaines, il est dû des droits de quint & de Chambellage, comme aussi que les parties feront diligence de rapporter les Sentences & Jugemens qui pourroient avoir été rendus dans les Siéges du Gouvernement de Peronne, Mondidier & Roye autres que ceux du Marquisat de Nesle, avec les transactions & actes qui pourroient avoir été faits à ce sujet, & cependant fait main-levée par provision de la saisie Féodale à la caution du fonds.*

Cet Arrêt prouve bien que la Cour, par son Arrêt du 6. Mai 1694. rendu sur les Conclusions du même M. Daguesseau, n'avoit pas jugé la question de droit.

Le Marquis de Nesle ne rapportant rien en sa faveur, l'affaire est demeurée indécise, & la main-levée provisoire est devenue définitive.

Un second du 3. Mars 1698. contre le Marquis de Mailly, qui confirme un bail à cens de 104. journaux de terre fait par le sieur le Vasseur à Adrien de Laycourt moyennant 15100. de deniers d'entrées.

Un

Un troiſiéme du 4. Août 1699. entre Nicolas de Mamets, Avocat au Parlement & au Bailliage de Peronne, héritier de défunt Louis de Mamets, Nicolas Perchon, Laboureur, & le Sieur de Montjean, Seigneur d'Eſtrées. Voici le fait tiré du vû de l'Arrêt.

Le 13. Novembre 1681, Louis de Mamets avoit donné par bail avec une ſomme de deniers d'entrées ſept journaux & demi de terre. Il en reſtoit dû 275 liv. & intérêts. Nicolas de Mamets, héritier de Louis, fit faire un Commandement à Jean Perchon, qui s'oppoſa, & offrit de payer en lui apportant main-levée d'une ſaiſie Féodale des ſept journaux faite à la requête du Procureur Fiſcal d'Eſtrées. Sentence au Siége de Roye le 19. Juillet 1696, qui adjuge les concluſions de Perchon, condamne Mamets à apporter main-levée de la ſaiſie Féodale; Appel par ledit Nicolas de Mamets. Procès conclus en la Quatre.

René Philbert de Montjean Seigneur d'Eſtrées donne ſa Requête, demande d'être reçu Partie intervenante. Arrêt le 20. Janvier 1699, qui le reçoit Partie intervenante, & pour y faire droit, appointe en droit & joint, ordonne qu'il aura communication de l'inſtance, pour prendre telles concluſions qu'il aviſera.

26. Mars 1699. Requête du ſieur de Montjean à ce que ledit Perchon fût condamné de lui payer le droit de quint & requint pour l'acquiſition dont étoit queſtion, condamné en l'amende de coutume faute d'avoir exhibé ſon Contrat, ſans préjudice de la perte de fruits acquis audit de Montjean; cette Requête employée pour Ecriture & Production.

2. Avril 1699. Requête de Perchon à ce qu'en conſéquence de ſa déclaration qu'il ne vouloit faire inféoder le cens porté par le bail à cens à lui fait, il fût paſſé outre au Jugement du Procès, ce faiſant concluſions de garantie à lui adjugées, & ledit de Mamets tenu de reprendre leſdites terres.

8. Mai 1699. Requête du ſieur de Montjean à ce qu'où la Cour feroit difficulté de lui adjuger ſes concluſions, il fût ordonné qu'avant faire droit il ſeroit délivré aux Parties, & apporté actes de notoriété des Siéges de Mondidier & Roye ſur l'uſage pratiqué tant à l'égard des Contrats en forme de baux à cens où les deniers comptans feroient la valeur de la choſe avec la retenue d'un cens très modique, que d'une permiſſion accordée au preneur de ſe faire inféoder, ſi bon lui ſemble, pour, ce fait & rapporté, être ordonné ce que de raiſon.

Sur le tout intervint l'Arrêt au rapport de M. le Moine, par lequel la Cour ſans avoir égard à la Requête du 8. Mai 1699. & Intervention dudit de Montjean dont il eſt débouté, enſemble de ſa demande portée par ſa Requête du 26. Mars, & condamné aux dépens ; faiſant droit ſur le procès par écrit, ſans s'arrêter à la Requête de Perchon du 2. Avril 1699, a mis & met l'appellation au néant, ordonne que ce dont eſt appel ſortira effet, condamne ledit de Mamets en l'amende de douze livres & aux dépens.

Un quatriéme du 23. Juin 1735. en la Cinquieme des Enquêtes au rapport de M. l'Abbé de Wougny. J'ai vû le Procès & la Production nouvelle de l'Arrêt du 3 Avril. 1726. *ſuprà.*

Cet Arrêt eſt rendu au profit du ſieur Claude Romanet Tréſorier de France à Amiens, contre Dame Françoiſe de Baudran, veuve de M. de Luzan Préſident au Grand Conſeil.

Le bail à cens étoit des domaines du fief de la Neuvillette, moyennant 11700. livres de deniers d'entrées, d'une part, & 600. livres d'autre du 22 Juin 1654. La Dame de Luzan avoit fait ſaiſir féodalement ces domaines le 31. Mai 1726. Son Juge de Cordonnois par ſa Sentence du 11. Décembre 1727. avoit confirmé la ſaiſie féodale. Appel à Montdidier par le ſieur Romanet. Sentence du 31. Juillet 1730. qui infirme la premiere, fait main-levée de la ſaiſie féodale. Appel en la Cour par la Dame de Luzan. Le ſieur de Sericourt d'Eſclainvilliers bailleur à cens étoit intervenu, & avoit donné ſa Requête le 10 Mai 1734, par laquelle il adheroit aux concluſions du ſieur Romanet ; il avoit offert le relief, foy & hommage dudit fief de la Neuvillette pour mutation par le decès de ſon pere, & conſigné les droits comme étant toujours demeuré Vaſſal par la retention du cens. Ces relief, foy & hommage, & offre de droits & de dénombrement avoient été déclarés valables par la Sentence de Montdidier. Le Commiſſaire à la ſaiſie féodale étoit en cauſe; il ſe nommoit Nicolas la Forge: le Procès fut repris au lieu de lui par Marie Violette ſa veuve, commune & tutrice. Le ſieur Romanet avoit à toutes fins mis en cauſe les ſieurs Louis & Jean-Baptiſte Romanet ſes freres, pour, au cas que la Sentence fût infirmée, lui rendre leur part des droits, ſuivant leurs lots de partage.

Je rapporte ces circonſtances pour entendre le diſpoſitif de l'Arrêt.

Notredite Cour faiſant droit ſur le tout, donne acte audit Ro-

manet de la déclaration faite par le ſieur de Séricourt par Requête du 10. *Mai* 1734. *qu'il ſe joint & adhere aux concluſions du ſieur Romanet, en tant que touche l'appel de ladite Baudran de la Sentence du* 31. *Juillet* 1730, *a mis & met l'appellation au néant, ordonne que ladite Sentence ſortira effet, condamne ladite Baudran en l'amende de douze livres, la déboute de ſa demande contre ladite Violette veuve de la Forge; ſur les demandes dudit Claude Romanet, contre leſdits Louis & Jean-Baptiſte Romanet, & de Séricourt, enſemble ſur la demande de ladite Violette contre ledit Claude Romanet, met les Parties hors de Cour & de Procès, condamne la Dame de Baudran aux dépens des cauſes principales d'appel & demande envers ledit Claude Romanet, même en ceux, par lui faits contre leſdits Louis, Jean Baptiſte Romanet, de Séricourt, Violette enſemble aux depens faits par ladite Violette contre ledit Romanet, le tout tant en demandant, défendant, que des ſommations & dénonciations, & aux dépens de la Requête du* 10. *Mai* 1734. *ſignifiée le même jour & le* 13. *dudit mois, même aux dépens envers ledit de Séricourt, les dépens faits par leſdits Louis & Jean-Baptiſte Romanet compenſés.* Donné en Parlement le 23. Juin, l'an de grace 1735. & de notre Regne le 20e.

Un cinquiéme au rapport de M. de la Mouche de Beauregard en la même Chambre du 17. Août 1736, au profit du ſieur Alexandre Hector de Mareüil de Wrailly Seigneur de Fremicourt, contre Meſſire Louis de Mailly Marquis de Neſle, qui a une attribution à cette Chambre. L'Arrêt fait main-levée pure & ſimple de la ſaiſie féodale faite à la requête du Marquis de Mailly qu'elle déclare nulle, le déboute de ſa demande à fin de payement des droits de quint & requint, & le condamne aux dépens. C'étoit un bail à cens fait par le pere du Marquis de Wrailly à Charles Godin de 54. journaux 48. verges un quart de terre du fief de Frémicourt à la charge de 12. deniers de cens par journel, & moyennant 12358. livres 10. ſols de deniers d'entrées.

VIII. Joignez ces Arrêts à ceux de 1516, 1538, 1543, 1568, 1619 & 1624. rendus pour Paris, Orléans, Mante, Chaulny: cela forme un Corps de Juriſprudence d'autant plus reſpectable, que ces Arrêts ſont rendus en différentes Coutumes, qui toutes s'expliquent différemment ſur le jeu, mais qui n'excluant pas *textuellement* le bail à cens *avec deniers d'Entrées*, ont été jugées l'avoir tacitement & implicitement admis, comme un jeu où le dominant n'avoit aucun interêt actuel, & où ſes interêts à venir

ſont parfaitement à couvert. De-là. Concluez que ce jeu a lieu dans toutes les Coutumes qui ne l'excluent pas *textuellement.*

Reflexion importante ſur la Juriſprudence contraire aux baux à cens avec deniers d'Entrées.

IX. Je l'ai dit *ſuprà*, & cela eſt vrai: la façon dont une affaire eſt préſentée & diſcutée améne ſouvent les Arrêts. J'en ai donné l'exemple pag. 24. de mon premier volume.

Par rapport aux Arrêts ci-deſſus qui ont déclaré être *vente*, des baux à cens avec *deniers d'Entrée* de partie du Domaine, ou de tout le domaine d'un fief par différens baux dans cette Coutume de Péronne; je ſuis convaincu que ſi ceux qui ſoutenoient que ces baux à cens avec deniers d'Entrées, n'ouvroient pas le quint, ſur-tout dans cette Coutume, euſſent fait ſentir l'inconvénient qui en réſultoit, en les déclarant *vente*, inconvénient que la Cour évite toutes les fois que l'occaſion s'en préſente, on ne ſe ſeroit pas écarté de l'ancienne Juriſprudence.

X. Voicy ma réflexion: je la crois dans le vrai principe de cette Coutume, & je crois qu'elle fera impreſſion ſur tous ceux qui ne chercheront que le vrai: cette réflexion ſort d'elle-même, elle naît des art. 71. & 84. de la Coutume de Péronne.

Je l'ai obſervé cy-deſſus. Suivant ces articles, *tous actes qui diviſent le corps materiel du fief, emportent démembrement du fief*, c'eſt l'eſprit des Coutumes de Picardie; les portions du fief diviſé par vente, donation, legs ou ſucceſſion, ſont autant de *fiefs diſtincts*; les textes le diſent, & ainſi les ont interprété le Caron & la Vilette: tous ces actes diviſent le *titre* du Fief.

Or, lorſque par les Arrêts cy-deſſus, on a en cette Coutume fait déclarer *ventes* les baux à cens avec deniers d'Entrées des parties du domaine du Fief, on n'a pas prévu l'inconvénient certain qui en arrivoit, on n'a pas prévû que par-là, *le titre du fief étoit diviſé* en autant de portioncules du fief, qu'il y avoit de baux à cens avec deniers d'Entrées: diviſion que la Cour rejette, ſi la Coutume ne le prononce textuellement, *ſi l'acte préſenté n'eſt conforme au texte.*

Or, lorſque les Arrêts ont en cette Coutume déclaré *vente* un bail à cens avec deniers d'Entrée de partie du domaine du fief, *on a fait un démembrement, contre la volonté des Parties, contre le texte & l'eſprit de la Coutume, & même contre l'intention de la Cour.*

Le Vaſſal en aliénant une partie de ſon fief par parties, comme cela arrive preſque toujours, avec deniers d'Entrées, *quand il retient un cens*, marque bien clairement qu'il ne veut pas uſer de

la permiſſion écrite dans l'art. 71. d'éclipſer, de démembrer ſon fief. Le preneur, en ſe chargeant d'un cens, montre évidemment qu'il ne veut acquerir qu'*une roture*, qu'il ne veut pas devenir Vaſſal, & qu'il reſte dans les termes des art. 72. 73. Le démembrement en cette Coutume n'eſt pas *déclaré fait* par l'aliénation de partie du fief, mais il eſt *in poteſtate* du Vaſſal de le faire; l'art. 71. dit *peut éclipſer*, &c. Or, dans le bail à cens avec deniers d'Entrées, *par la rétention du cens*, le Vaſſal prouve bien qu'il ne veut pas uſer de la faculté que la Coutume lui donne, de démembrer.

Cependant, en déclarant *vente* ce bail à cens, ce n'eſt plus un jeu, c'eſt un éclipſement ſuivant l'art. 71. & le fief ſe trouve *demembré* contre l'intention écrite des contractans.

L'art. 72. permet le jeu par bail à cens, il n'interdit pas, comme Amiens, les deniers d'Entrées; l'article pour caractériſer un jeu pur, ne requiert que *l'impoſition d'un cens.*, comme le 51. de Paris ne demande que la rétention d'un devoir annuel, domanial & Seigneurial.

En cette Coutume la vente pure & ſimple fait un *démembrement*; en cette Coutume, la rétention du cens, eſt l'oppoſite du démembrement.

Toutefois en jugeant, ſous prétexte des deniers d'Entrées, que, nonobſtant la rétention du cens, nonobſtant la rétention de la directe Seigneurie par le Vaſſal, ce bail à cens eſt une *vente*, ou fait un démembrement contre la lettre de l'article 72.

Enfin la Cour par ſes Arrêts a toujours rejetté le démembrement du fief; elle s'y oppoſe toutes les fois que la Coutume ne le prononce pas *textuellement*, parcequ'il eſt de ſa juſtice de ne pas permettre la diviſion, la multiplication des fiefs, de conſerver, au contraire, l'intégrité du fief. Cependant, en déclarant *vente* ces baux à cens, on diviſe *l'unité* du fief, & on le diviſe contre l'intention de la Cour.

Il arrive preſque toujours que ces baux à cens avec deniers d'Entrées, ſe font à Gens de condition roturiere, & des champs, en déclarant *vente* ces baux à cens, on les fait Seigneurs de fiefs: de quels fiefs? D'un fief de vingt, trente ou cinquante journaux de terre, qui, diviſés dans leurs ſucceſſions, font deux ou trois cens fiefs, de deux, ou quatre journaux de terre.

Ces fiefs érigés contre la volonté des preneurs & des bailleurs, ont ouvert les preneurs aux demandes *des francs-fiefs*, & on n'a

pas manqué de les exiger, sous prétexte de la Jurisprudence qui déclaroit *ventes* ces baux à cens avec deniers d'Entrées. De-là, quels inconvéniens? Un Paisan prend *à cens* avec deniers d'Entrées huit, dix, quinze journaux de terre, & par ces Arrêts, le voilà travesti en Seigneur de Fief, & dès-là sujet aux francs-fiefs: Mais le Roi a reconnu combien cet inconvénient causoit de troubles dans des Familles qui prenoient à cens des domaines pour les cultiver eux mêmes, & non pas pour en payer les quints & requints, & s'ériger en Seigneurs de fiefs.

Par Arrêt du Conseil du 21 Janvier 1738. sur lequel il y a Lettres Patentes dudit jour, le Roy a déclaré nettement sa volonté au sujet des francs-fiefs: voicy ce que porte l'article 19.

ART. 19. *De l'Arrêt du Conseil du* 21. *Janvier* 1738.

Pour faire cesser les contestations qui naissent journellement entre les Fermiers des droits des francs-fiefs, & les redevables, à l'occasion des accensemens, ou aliénation à titres, de cens & rente qui se font par les propriétaires des fiefs: Ordonne Sa Majesté que les acquéreurs ausdits titres, ne seront sujets aux droits de francs-fiefs, que dans le cas où les aliénations excederoient la permission accordée par les Coutumes aux Seigneurs, de se jouer, ou d'aliéner une partie de leurs fiefs.

L'article 21. ordonne que cet Arrêt aura son exécution, à compter du 1er. Janvier 1739. Or, déclarer que ces baux à cens n'ouvrent point les francs-fiefs, c'est déclarer que ces héritages passent rotures ès mains des preneurs; s'ils leur passent comme rotures, donc il n'y a point de vente, quoique le bail à cens soit *de partie du domaine féodal*, dont la vente ouvre le quint, comme *de partie du fief*.

De ce que dessus, je crois pouvoir conclure que la derniere Jurisprudence, qui, conformément à l'ancienne, a confirmé ces baux à cens, est plus dans l'esprit de cette Coutume & de la Province, dans l'intention même de la Cour.

* Observation importante.

XI. Au surplus, en soutenant comme j'ai fait sur toutes les Coutumes ci-dessus, que le bail à cens avec deniers d'entrées est un pur jeu de fief sans profit, j'en excepte toujours le cas de frau-

de, ou *qui fraudem redolet*, c'eſt-à-dire, celui où ſous couleur d'un bail à cens des domaines du fief, le fief même ſe trouveroit aliéné tout entier. Je dis le fief même, *la Seigneurie.*

Voici une eſpece qui m'a paſſé ſous les yeux en 1740.

Premier Mai 1697. devant le Notaire Royal de Péronne réſident à Albert. Maximilien le Brüin, Chevalier, Seigneur de Baque-le Roy, fils aîné de Maximilien le Brüin ſon pere, Seigneur de Puſeauxmont, fondé de procuration de ſon pere & de ſon puîné, baille à titre de bail à cens Seigneurial primitif à Pierre Havet Lieutenant de Puſeaux, & Marie Florence d'Elvaques ſa femme, & Jean-Boniface d'Elvaques leur frere & beau-frere, ſçavoir audit Havet & ſa femme le droit de terrage & champart dû à la Seigneurie de Puſeauxmont ſur pluſieurs terres ſituées au terroir dudit lieu, à la réſerve toutefois ſur ſoixante menaudées de terre, ou environ, appartenantes audit Seigneur qu'il n'entend comprendre audit bail. Plus un pré non amazé, contenant 8. quartiers ou environ; & audit Jean-Boniface d'Elvaques un droit de dixme inféodée ſur le terroir de Puſeauxmont & de Puzeuval, reſervées leſdits 60. menaudées qui demeureront franches de terrage, champart, & droit de dîme inféodée; à la charge de payer chaque année au terme de Noël par ledit Havet & ſa femme pour le droit de champart 28. liv. d'argent, pour les prés, deux chapons, par ledit Boniface d'Elvaques, la ſomme de 11. livres, le tout de cens primitif Seigneurial, lods, & amende, ſans que leſdits preneurs ſoient tenus de payer aucuns droits de lots & vente, ni prendre ſaiſine, ſe réſervant ledit Seigneur la directe Seigneurie avec les foy & hommages envers le Roi, & en outre moyennant la ſomme de 11150. livres pour le pot de vin, & intrade, ſçavoir 8150. liv. par Havet & ſa femme, & 3000. livres par Boniface d'Elvaques.

Ledit bail depuis ratifié par le pere & le fils puîné.

36. Janvier 1699. Autre bail devant les Notaires de Péronne par Maximilien Brüin, ſecond du nom, au profit deſdits Havet & ſa femme de la moitié d'un journal d'héritage ſitué à Puſeauxmont, nommé *le chef-lieu de cette Terre & Seigneurie* avec la moitié des cens & rentes anciennes, droits Seigneuriaux, Féodaux & caſuels de ladite Seigneurie; enſemble la totalité des nouvelles rentes créées * par le bail du premier Mai 1697. & 1698, *tant par les preneurs, Jean-Boniface d'Elvaques*, que Daniel Proyard, à cauſe des droits de dixmes, champart, & autres im-

* Aliénations du cens au preneur.

meubles dépendans de la Seigneurie de Puſeauxmont, à la charge d'une cenſive de 10. ſols payable chaque année au jour de Saint Remy, & 4000. liv. de pot de vin & d'intrade, payés comptant, même réſerve de foy par le bailleur.

Havet & ſa femme avoient obtenu ſaiſine ſur le premier bail.

Le 18. Octobre 1735. Louis Prudent de la Martiniere Tuteur onéraire de Meſſire Pierre Emmanuel Marquis de Cruſſol, Vicomte de l'Etrange Châtelain, Garde de la groſſe Tour de la Ville de Laon, & de Demoiſelle Marie-Anne de Cruſſol, héritiers de Meſſire François-Emmanuel de Cruſſol & de Marguerite Colbert de Villacerf, leur pere & mere, Seigneurs Engagiſtes du Domaine de la Ville de Péronne, fit aſſigner le ſieur le Roux Châtelain de la Ville d'Arras, Tuteur des enfans mineurs de lui & de feuë Marie-Angelique Havet ſon épouſe, fille & héritiere tant de défunt Pierre Havet & Marie Florence d'Elvaques ſes pere & mere, que de Jean-Boniface d'Elvaques ſon oncle, à l'effet d'exhiber les titres & contrats en vertu deſquels ils jouiſſoient des droits de dixmes, champart, & autres immeubles faiſant partie de la Terre & Seigneurie de Puſeauxmont, ſe voir condamner à payer 3. liv. 15. ſols d'amende pour vente recellée, plus les droits de quint & requint, & ſatisfaire à tous les autres droits & devoirs, à peine de 6000. livres de proviſion. Les 26. Novembre, 10. & 12. Décembre 1735, 5, 11, & 16 Janvier 1736. ledit le Roux fit aſſigner en garantie les ſieurs Maximilien & Joſeph Brüin.

4. Mai 1737, & 27. Mars 1738, appointemens du Juge de Péronne.

22. Août 1738. Sentence qui condamne le Roux ès noms à relever le fief, en payer les droits Seigneuriaux & Féodaux & les mutations ſurvenuës depuis les acquiſitions, intérêts & dépens, faiſant droit ſur les demandes en ſommation & garantie, condamne leſdits Brüin à acquitter le ſieur le Roux deſdits droits Seigneuriaux en la moitié des dépens, l'autre moitié compenſée, *ſans préjudice à la Coutume.*

Appel par le Roux.

Conſultus, reſpondi, que ſi les Parties en étoient demeurées dans les termes du premier bail à cens, quoiqu'avec deniers d'entrées, il n'y auroit point eu ouverture aux droits, & ce par les principes ci-deſſus. Mais que le ſecond bail à cens dénaturoit le premier; que c'étoit une eſpece de fraude Normande qu'on y aliénoit

aliénoit *le chef-lieu*, & les cens dûs par les preneurs & autres *aux preneurs mêmes du premier bail*; que c'étoit une vente simulée *du fief même*; que la réserve d'une legere censive de 10. sols pour la vente *du chef lieu*, & de la directe retenuë par le premier bail, *redolebat fraudem*; que cela étoit *retentio fidei illusoria*; que peut-être par le premier bail, suivant l'article 72, on auroit pû donner tout le domaine du fief à cens, mais que cette rétention de *directe* par le premier bail, & l'aliénation de cette même directe *au preneur* étoit une vente du fief; que nonobstant la rétention de 10. sols de cens, la directe retenue par le premier bail & venduë par le second, montroit une vente du fief, & dénaturoit le premier bail à cens; qu'ainsi le quint étoit dû, & que la Sentence avoit bien jugé qu'il faut toujours excepter le cas de fraude.

Les Parties se sont accommodées, & les droits de quint payés.

XII. Je crois avoir établi les vrais principes du démembrement & du jeu de fief dans toutes les Coutumes. Ce que j'ai dit sur l'Article 51. de Paris & ses semblables joint aux Coutumes ci-dessus expliquées, forme le droit général. Il n'est point de Coutume, que je sçache, qui ne se rapporte ou à celle de Paris, ou à celles ci-dessus. J'ai fait voir que les principes caracteristiques du démembrement & du jeu de fief étoient les mêmes dans toutes les Coutumes; que la différence n'étoit qu'en ce que les unes prononçoient le démembrement dans tous actes portant division du corps matériel du fief, les autres comme Paris, l'interdisoient dans tous, les unes permettoient le jeu du total, à cens, ou rente, les autres le restraignoient aux deux tiers, plus ou moins. Mais que par tout *, où on ne trouveroit point de division *du titre* du fief, de division *de la foy*, par-tout il n'y avoit pas de démembrement, mais un simple jeu, tantôt avec profit, tantôt sans profit, suivant la nature du contrat & les regles que j'en ai établies.

* Hic.

XIII. J'avoüerai que si quelque chose m'a répugné, c'est la licence extrême ou de démembrer, ou de se jouer, accordée par plusieurs Coutumes, & sur-tout en Picardie.

Réflexion sur le jeu du total du Fief.

Par rapport au démembrement, je l'ai fait sentir. Ces divisions & subdivisions du même fief de succession en succession font un nombre infini de petits fiefs, qui par l'évenement deviennent à rien.

Quant au jeu du total du fief, l'Article 41. de l'ancienne Coutume de Paris le permettoit. Dumoulin s'est élevé contre ce jeu

exceſſif, & la force de ſa doctrine nous a procuré l'Article 51. qui ne permet le jeu que des deux tiers du fief.

Dans le jeu du total du fief, quels inconvéniens? 1°. Le domaine féodal n'eſt plus, il a perdu toute ſa nobleſſe, il n'en reſte plus qu'un droit incorporel, & dès-là voilà le fief deshonoré. 2°. Quoique dans ce jeu par bail à cens ou à rente le dominant ne perde pas ſes droits, que le Vaſſal ſoit obligé de reporter *ut priùs*; cependant quelles attentions le Dominant ne doit-il pas avoir? il perd la file des poſſeſſeurs des domaines accenſés qui ſe ſont multipliés par les générations, ſon Vaſſal qui n'a plus qu'une légere cenſive, eſt négligent. S'il inféode tous ces baux à cens, il n'a plus qu'un fief ſervant en l'air, la ſaiſie féodale du fief en l'air ſe fait par la voye de la ſaiſie-arrêt ès mains des cenſitaires, & ces cenſitaires, qui par la ſuite des tems ſont auſſi nombreux que des grains de ſable, ſe perdent dans les mains du Dominant, qui n'ayant plus de domaines réels pour aſſeoir ſa main, ne ſçait ſouvent où prendre les cenſives & les cenſitaires.

XIV. Comme Dumoulin, je condamne ces jeux exceſſifs qui arroturent tout un fief, mais ainſi que lui, je ſoutiens que le bail à cens avec deniers d'entrées eſt un jeu ſans profit, ſi la Coutume ne dit textuellement au contraire. Et en cela je ſuis conſtamment dans les bons principes.

Mais je ſouhaiterois que dans toutes les Coutumes le jeu ne fût permis au plus, que juſqu'aux deux tiers, comme dans la Coutume de Paris, que le démembrement du fief *ſans le conſentement du Seigneur*, fût interdit par-tout *abſolutè*.

XV. La Cour nous a déja fait voir qu'elle ſouffre impatiemment ces jeux exceſſifs qui deshonorent & aviliſſent le fief & le mettent comme à néant.

Au troiſiéme Tome du Journal des Audiences derniere édition, on trouve Arrêt du 16. Juin 1782.

L'Arrêtiſte nous le donne comme un Arrêt qui jugea, que le Vaſſal ne pouvoit ſe jouer ni démembrer ſon fief dans la Coutume de Vermandois, il nous dit qu'il fut jugé qu'en cette Coutume un Vaſſal ne pouvoit ſe jouer de ſon fief.

Aſſurément le Journaliſte n'avoit jamais approfondi le démembrement & le jeu de fief. 1°. C'eſt en Vermandois, où par partage le fief ſe démembre, article 161. 2°. Le fait qui a donné lieu à l'Arrêt, tel que l'Arrêtiſte nous le donne, nous prouve que la Cour a jugé ſeulement que cette Coutume ſe taiſant *tout-à-fait*

ſur le jeu de fief, un Vaſſal ne pouvoit ſe jouer *du total*, même ſans deniers d'entrées, & qu'il y avoit ouverture au fief par ce jeu exceſſif.

XVI. Le ſieur de Drelincourt s'étoit rendu Adjudicataire en la Juſtice de Compiegne de biens decretés, ſpecialement du fief de Launois relevant de Ribemont.

Fait de l'Arrêt de 1682.

Il diſpoſa de ce fief *total* au profit de Jean Villefroy, à la charge de 5. livres de rente par chacun an, & deux chapons, & avoit retenu expreſſément la foy & hommage.

Meſſire Jean de Lancy, Seigneur de Ribemont, prétendit qu'en la Coutume de Vermandois le Vaſſal ne pouvoit démembrer ſon fief, ni s'en jouer en aucune maniere, ni le bailler à cens, ni en faire un fief en l'air. Et ſur cela il fit ſaiſir féodalement ce fief de Launois ſur ceux qui avoient acquis de Jean Villefroy, faute d'homme, droits & devoirs non faits & non payés, il demanda les droits de la vente prétenduë faite à Jean Villefroy le 6. Septembre 1647, & de la vente faite par Villefroy à pluſieurs détempteurs: la Sentence déclara bonne & valable la ſaiſie féodale, condamna les détempteurs à payer les droits de quint & de requint de la vente faite à Villefroy, & de la vente faite aux détempteurs. Appel en la Cour; l'Arrêt, ſans s'arrêter à l'intervention du ſieur de Drelincourt, ni à ſa priſe de Fait & Cauſe pour les détempteurs, mit l'appellation au néant.

On voit, il eſt vrai, que dans ſes Ecritures le ſieur de Lancy oppoſa qu'on ne pouvoit démembrer ſon fief, ce qui a apparemment induit l'Arrêtiſte en erreur, & lui a fait ainſi intituler l'Arrêt. Mais c'étoit une objection déplacée que l'Arrêtiſte auroit dû écarter; ce que le ſieur de Drelincourt avoit fait, étoit un jeu *du total* du fief à rente avec rétention de foy. Voilà tout.

Dans ces circonſtances, la Cour qui ſçait combien ces jeux exceſſifs deshonorent un fief, la Coutume de Vermandois *ſe taiſant ſur le jeu*, a proſcrit ce jeu *du total* du fief. Voilà tout ce que la Cour a jugé, mais elle n'a rien jugé du démembrement; il n'y en avoit point, elle n'a pas même jugé qu'un Vaſſal ne pouvoit s'y jouer de partie de ſon fief; dans des bornes légitimes le jeu du fief eſt un effet de la pure patrimonialité des fiefs reçue dans toutes les Coutumes, les unes plus largement, les autres avec modération, mais aucunes ne le rejettent totalement.

XVII. De cet Arrêt je conclus que toutes les fois que le texte de la Coutume n'y eſt pas précis, on ne peut y ſuppléer le jeu par

ſous-inféodation, à cens, ou à rente *du total* du fief. La Cour dans cet Arrêt a ſuivi tacitement l'Article 51. de Paris qui a interdit le jeu exceſſif.

Ainſi, tant pour les Coutumes muettes ſur le jeu, que pour celles qui, *à l'inſtar* de l'ancienne Coutume de Paris admettent le jeu *total* du fief ſans démiſſion de foy, il faudroit que Dieu ſuſcitât un autre Dumoulin, qui par la force de ſa doctrine, & la ſolidité de ſes écrits, engagât ou à une réformation de ces Coutumes, ou à une loy générale qui les ramenât toutes à l'Article 51. de Paris.

Mais juſques-là, tant que les textes qui permettent le jeu *total* du fief ſans démiſſion de foy, ſubſiſteront, il faut les admettre & ſoutenir que les baux à cens, *même avec deniers d'entrées*, ſont des jeux ſans profit, où le Dominant n'eſt pas plus bleſſé que dans le bail à cens pur & ſimple, parce que dans l'un & dans l'autre de ces baux à cens, la rétention du cens conſerve au Dominant tous ſes droits ſur les parties du fief aliénées à cens, pour les exercer en plein lors de l'ouverture de ſon fief ſervant, ſuivant l'Article 52. de Paris qui forme le droit commun; & il eſt inconteſtable dans le principe, que tant que le droit du Dominant eſt à couvert & conſervé en plein, il ne peut jamais trouver à redire au jeu de ſon Vaſſal, ni impugner ce jeu; c'eſt aller de front contre les premiers, & les plus grands principes de la matiere: je l'ai prouvé ci-deſſus dans le droit, & mon opinion eſt fondée ſur des Arrêts rendus en différentes Coutumes.

De la vente de la Mouvance.

Queſtion importante.

XVIII. Je veux agiter une des plus belles queſtions que le jeu du fief fourniſſe, elle a été la pomme de diſcorde entre Dumoulin & d'Argentré; ce dernier a trouvé cette queſtion d'autant plus digne de lui, que pour appuyer ſon ſentiment, Dumoulin ſe fondoit ſur un fait qui s'étoit paſſé à l'occaſion d'un Duc de Bretagne. D'Argentré a cru devoir venger ſon pais, & il s'eſt élevé avec force contre l'opinion de Dumoulin.

Je regarde cette queſtion comme une des plus intéreſſantes de cette matiere. Elle jette l'incertitude dans les eſprits les plus éclairés, elle partage les gens les plus profonds & les plus conſommés.

Je commencerai par rapporter les opinions de Dumoulin & de d'Argentré: enſuite je ferai voir par l'Hiſtoire des Fiefs que la

vente de la mouvance a été en uſage dans tous les tems, depuis la patrimonialité des fiefs; enfin je prouverai par le texte de la Coutume, & par l'autorité des Arrêts que l'opinion de d'Argentré eſt la meilleure & la plus conforme aux bons principes.

Opinion de Dumoulin.

XIX. Dumoulin traite cette queſtion avec véhémence, & comme ayant à cœur de faire paſſer ſon ſentiment, il la traite en pluſieurs endroits de ſes Commentaires ſur Paris, ſur-tout ſur le §. 1. gl. 3.

Cela commence au nombre 26. 3°. *Quæro*, où il demande, ſi on peut ceder le droit de ſaiſir féodalement, & décide que non, *quia jus prehendendi eſt inſeparabile à fundo, ſive feudo dominanti cui adhæret, & ab ipſo integro, & totali jure patronatûs.*

C'eſt de-là qu'il prend occaſion de traiter la queſtion de la vente de la mouvance, & réſout que le Seigneur ne peut vendre ſes mouvances malgré ſon Vaſſal, ſans vendre le fief.

Ità quod Dominus retento feudo, ſive fundo, & re dominanti, à quâ movetur feudum vel ſubfeudum, non poteſt transferre in alium, jus quod habet in Vaſſallum, ſive, ut vulgari ſermone utar, vaſſallagium, invito Vaſſallo, quod procedit etiam ſi patronus eſſet Francorum Rex, etiam quod fortius eſt, ſi illa ceſſio & tranſlatio fieret ratione pacis obtinendæ.

Au nombre 27. il cite l'exemple d'entre le Roi Philippe-le-Bel, & Edoüard III. Roi d'Angleterre, lorſque le Roi donna Iſabelle ſa fille au Roi d'Angleterre, & entr'autres articles du Traité, ceda au Roi d'Angleterre tout le droit de ſupériorité & de Vaſſellage qu'il avoit ſur le Duché de Bretagne, à quoi Artus Duc de Bretagne s'oppoſa, ainſi que toute la Nobleſſe du Pays, & ſoutint que cela ne ſe pouvoit, & que *ſaltem Domino minus digno non poterat invitus delegari*, qu'Azon répondit que la choſe ne ſe pouvoit faire, & que le Traité ſur ce chef n'eut pas lieu.

La raiſon de Dumoulin, la voici. *Patronus enim & Cliens ſunt duo correlativa, & non poteſt alter ſubſiſtere ſine alio, nec ab invicem poſſunt ſeparari.*

Au nombre 28 il inſiſte. *Et hæc tantò fortiùs procedunt, quantò Patronus eſt major & dignior quia intereſt ſubditorum non mutare Dominum .... Undè non poſſunt alienari in inferiorem & maximè per ſupremum Regem, qui etiam non poteſt in aliquo alienare, aut diminuere ſupremam ſuam juriſdictionem, & recognitionem, ſeu Vaſſallagia Regni ſui. Et ſic concludo quod, propriè & cathegoricè loquendo, Patronus non poteſt alii delegare Clientem,*

quamvis possit alii cedere jura pecuniaria à Cliente debita.

Nomb. 28, il dit que plusieurs Auteurs cités n. 27. tiennent *Vassallos non posse alienari & delegari, alii nisi alienarentur cum universitate territorii, hoc est cum ipsa Curia, seu una cum re à quâ feuda dependent. Quod si Dominus vendat Vassalium tantùm non tenetur Vassallus jurare fidelitatem Emptori, nec eum recognoscere; sed benè si Dominus vendat totam rem, & omnia jura feudalia.*

Au nombre 30. il limite cette décision, au cas de partage entre co-héritiers qui peuvent donner à l'un d'eux tous les Vassaux, parce que, dit-il, *hoc casu non censentur vendere in extraneum, sed eos relinquere in eadem Curia*: n. 31. il sublimite, *secùs si uni hæredum tota castellania obveniret, quia nullus Vassallus posset alteri cedi, nec relinqui, etiam si hoc fieret per modum retentionis, imò etiam si fieret per modum supplementi portionis, ut quia alteri hæredum cui alia prædia obveniunt relinquitur in supplementum jus Vassalitium unius Vassallorum castellaniæ quæ alteri hæredum obvenit; hoc enim fieri nequit, quia esset dismembrare feuda, & ea separare à capite suo, conturbare & mutare dependentias feudorum, quod fieri nequit præsertim in Gallia, ubi magis res quam personas respiciunt.*

Je ne puis m'empêcher de dire que Dumoulin pour être trop occupé de son sentiment, a en cet endroit donné dans l'erreur. En effet:

Nous tenons de lui ce grand principe, que le fief est composé des domaines, des sous fiefs, ou Vassaux, & des censives; tout cela fait le *corpus feudi*, le *totum complexum feudale*, §. 35. *hodiè* 51. gl. 1. n. 1.

Il nous a appris que le partage entre co-héritiers ne fait point un démembrement, qu'il est, *simplex assignatio partium sive æqualiter, sive inæqualiter.*

C'est lui qui nous a prouvé en cent endroits que les enfans ou co-héritiers partageans un fief, *quoquo modo*, tiennent toujours le même fief, *sub eodem titulo feudi*, qu'ils sont *consortes ejusdem feudi.*

His positis, qu'un des co-héritiers ait le château & les domaines, qu'un autre ait tous les Vassaux, ce dernier ne les aura que comme *consors feudi, à quo Vassalli dependent*: ils ne le reconnoîtront qu'à cause du Château ou Châtellenie, & comme *Seigneur en partie de cette Châtellenie.* Il n'y a en cela pas l'ombre de démembrement, le titre du fief n'est point divisé, le Vassal ne reconnoîtra le co-héritier qui l'aura dans son lot, que comme

consors ejusdem Castellaniæ. La cause de la mouvance ne change, & ne peut changer en ce cas, parce que ce co-héritier, & celui qui a la Châtellenie, ne tiennent *tous deux* que la même Châtellenie, *ergo nulla dismembratio feudi, nulla separatio membrorum à capite, nulla conturbatio dependentiarum.* Je crois que l'on sent combien Dumoulin s'est laissé emporter hors de lui-même en cet endroit. Poursuivons.

Au nombre 36. il rapporte une Sentence des Requêtes du Palais, qui avoit jugé contre son sentiment, & avoit condamné le Vassal à reconnoître l'acquereur de la mouvance, *ratione hic tamen veteris castri dominantis ità tamen ut posset adire castrum, sed non personam nec Dominum castrum alienatum.*

Il s'éleve beaucoup contre cette Sentence depuis le nombre 37. jusqu'à la fin de la glose.

Dumoulin continuë encore cette doctrine sur le §. 10. *hodiè* 16. nombre 25, où il y dit, qu'on ne peut diviser ni multiplier la justice, & il ajoute, *sicut diximus de sub-feudis, & sub Vassallis.*

Il la répete sur le §. 55. *hodiè* 78. glose 4. nombre 25, 26, & 27. où il va plus loin, il accole les Vassaux *& les Censitaires*, ensorte que selon lui on ne peut aliéner les sous-fiefs ni *les censives*, l'Article 51. * de Paris rejette cette opinion textuellement. Il dit: *peut disposer, & faire son profit des héritages* (*cens & rentes*) *étant de son fief.*

* *Nota specialiter.*

XX. Voici la réponse de d'Argenté sur le §. 329. de l'ancienne Coutume de Bretagne, où après avoir expliqué les regles du démembrement & du jeu de fief, que j'ai rapportées *suprà* chapitre 2. il s'explique ainsi sur notre question; c'est l'Edition de 1646.

Sa réponse à Dumoulin est trop belle, & trop étudiée pour en retrancher rien: il n'y a pas un mot qui ne porte coup.

Nec vera est de jure quidem consuetudinario sententia Molinæi, §. 1. *gloss.* 3. *quæst.* 3. *quod scilicet dominium directum, id est,* l'obéissance dûë à cause du fief, *sit inseparabilis à feudo dominante, & suo integro, & capite, nec possit transferri in alium invito Vassallo, quod quidem & si jure* * *feudali controversum in terminis illius juris, tamen usus docet esse falsissimum, quem etsi imperitorum dicit esse Molinæus, tamen ferè est omnium, nec habet ille undè imperitiam arguat, quandò istius juris ignorantia, ut Mediolanensis, non magis cuiquam imputandum est*

* D'Argentré parle des Livres des Fiefs qui sont à la fin du Code, après les Nouvelles.

quam ne sciſſe quid in Gynæcio Turcæ agatur, cum nobis jus non ſit.

Nam & manifeſtâ ratione docetur dominium directum eſſe (a) *per ſe jus incorporale, abſtractum à materia, quod nullo ſitu localiter contineatur, aut cohibeatur, etiam ſi in corpus, aut ratione corporis exerceatur; ſed id ſeparabile eſt à cauſa ſua poſtquam in eſſe productum eſt; ſicut filia à matre producta, vivere & eſſe incipit ſine matre, ſic dominium directum ſimul productum ex cauſa feudi dominantis, ab eo quandoque ſeparari poteſt à quo productum eſt & cedi poteſt.*

(a) Définition magnifique du domaine direct, tel qu'il ſoit, mouvance en cenſive.

Adeò ut Baro qui habet mille Vaſſallos ratione ſui caſtri (ut potè qui (b) *partes tenent eas quæ aliquando feudi dominantis annexæ & portiones fuerunt;) poſſit eos omnes & ſingulos ſucceſſivè alienare, & diſmembrare à ſuo caſtro, emancipare, manumittere, affranchiſare, amortiſare, qui omnes caſus alienationem implicant, & ſolum manerium principale retinere veluti corpus ſine anima.*

(b) Raiſon de déciſion excellente; nous la retoucherons, elle renferme le principe vrai.

Et miror de eo Molinæum dubitaſſe in terminis conſuetudinariis, & abductum ſententiis jurium feudalium, aliud cenſuiſſe . . . nec juribus feudorum tenemur, qui non putant Vaſſallos ſine curia alienari poſſe, ex quo Vaſſallorum conſenſum in alienationibus requirunt, quod jus ille propugnat in §. 1. gl. 3. queſt. 3.

Et ſic, (c) *fortaſſe, inter Principes interdùm rationem habet (propteréà quod non Principibus tantùm, ſed & Reipublicæ intereſſe verſatur, ne civitatis Principatus alienentur, ex quo procedente tempore accidere neceſſe eſſet ut ſtatus regni ſucceſſu temporis deperiret, & jura ſunt Principatuum, non Principum quibus alienatio, & ut loquuntur, expropriatio permitti non debet, nec perſonarum iſta ſunt, cum à re potius rei debeantur,) ità quod ſi ruſticus de feudo Marchionatûs inveſtiatur, à quo Barones aut Comites ſuas Baronias teneant, non ſint illi fundati, in juſto aut formali intereſſe, ad intercedendum, aut opponendum, cum libeat ejuratione feudi* (en quittant leur fief) *abſolvi tota iſta dignitatis aliena querela. Ac putabam Molinæum fervore diſputationis eo abductum, non ex animi ſententia locutum donec idem ſentientem reperi tanto poſt intervallo,* §. 35. queſtion 3. *& rurſum* §. 55. (78.) gloſe 4.

(c) Réfutation de l'exemple donné par Dumoulin touchant la mouvance du Duché de Bretagne.

Quare & verum eſt in alienatione Vaſſallorum neminem unquam expetiſſe conſenſum Vaſſalli aut alienationem dominii directi, & rectè Benedictus admonet deſiiſſe ſervari, C. Rainutius, verbo, duas habens filias, num. 59. & 71. & Chaſſanæus, §. 8.

Nec

Nec Vassalli recipiendi sunt ad deducendum interesse majoritatis aut præeminentiæ, aut in qualitatis & in alienato, aut recipiente, & si tale deducere possunt quale ante deduximus.

Ut hic interim respondeam peregrinatum in alieno cœlo Molinæum, cùm Artus ducis nostri intercessionem memorat, ite ab Rege Franco-Anglo delegaretur, (nec enim dissimilitudinis domini causa fuit cur repugnaret, &c.) Ergo cum dominium directum, ut diximus, sit quidem considerabile sine ullo corpore, sit quod sæpè videmus, imò quotidiè ut, quæ barliagia solemus dicere extant quæ ne glebam terræ habeant unde proveniant, aut cui hæreant pro dominante territorio quæ sunt universitas quædam juris in plures Vassallos subjectos sine corpore, consistens in solo dominio directo intellectuali, & veluti jura aërea, veluti in regno jus Coronæ, quandoque olim abstracta à suis maneriis & castris, sed nunc in tanta antiquitate ignoratur unde, cum per mille manus transierint.

Sint igitur talia, separabilia à suo manerio, castro & prædio dominante, quod Molinæus non putat, & tamen facti exemplum potuit in articulo §. 45. num. 3. quod cum ita sit? Non potest unus de Vassallis impedire ne dominium activum, quod Dominus in eum habet, alienetur, id enim in bonis ejus (Vassalli) non est, cum possideatur ipse, non possideat, quod copiosè deducit Molinæus §. 35. nec debita ab eo ullam, aut temporis, aut rei alienationem respiciant, sed eodem modo, & alienanti & accipienti pendantur.

XXI. Je suis entiérement de l'avis de d'Argentré, plus j'ai médité sur cette question, plus j'ai cru devoir m'éloigner du sentiment de Dumoulin. Solutions & preuves.

Premierement, & dans toute la suite de cette solution, mon Lecteur voudra bien s'en souvenir, je fais avec d'Argentré abstraction totale de ces aliénations de mouvances que les malheurs de la guerre forçoient nos Rois de consentir, & auxquelles, & l'Etat & les Vassaux même, plus par amour pour leur Roi, que par droit qu'ils vouluſſent s'attribuer, s'opposoient. Telles sont celles dont parle Dumoulin *suprà*, & Brodeau sur M. Loüet, Lettre V, Sommaire 10. si ces aliénations ne tenoient pas, ce n'est pas le refus des Vassaux incapables par eux mêmes de les contredire; c'est, dit excellemment d'Argentré, *quia intererat Reipubicæ, & ista jura sunt Principatuum non Principum.* Comme ces aliénations sont ordinairement préjudiciables au Roi, elles ne tiennent pas: & l'amour de son Roi, cette fidelité à son Roi,

toujours née, & toujours vivante dans le cœur François, a été en ces occasions ce qui donnoit *seul* aux Vassaux du Roi le droit de s'opposer à ces aliénations de mouvances *in Regem alienum.*

Ainsi je ne parlerai plus de ces aliénations: je me renferme dans le droit patrimonial des Seigneurs, & j'espere que tout amateur du vrai pensera de même que moi.

Allons aux principes.

XXII. Un premier principe est que le fief relativement à celui qui le possede est composé du domaine utile, & du domaine direct, *tout cela est son fief*, & tout cela *n'est que son fief.*

Un second principe. Le Domaine utile, est ce que *Dumoulin* appelle *partes æquè principales, fundi domanii*, les fonds dont il jouit par ses mains. Le domaine direct est ce qu'il appelle *partes subalternas*, & ces parties subalternes sont de deux sortes *, les directes *féodales*, & les directes censuelles, *les mouvances*, & les censives.

* Principe qui va à la décision de la Question.

Corpus feudi voco totum ipsum complexum feudale, quod sub nomine unius feudi tenetur & recognoscitur, & habet partes æquè principales ut sunt fundi domanii, & partes subalternas ut sunt (subfeuda, censualia,) vectigalia prædia à feudo dependentia. Mol. §. 35. *hodiè* 51. *gloss.* 1. *num.* 1.

Le Domaine direct est un tout composé des mouvances & des censives; c'est ce que Dumoulin établit encore §. 1. gl. 6. n 12, où il distingue la puissance Royale, & la puissance Féodale, *aliud jurisdictio & Majestas regia; aliud (dominium directum feudale, vel censuale.)*

De-là concluons avec d'Argentré que cette portion du fief, qui ne consiste qu'en parties subalternes, mouvance ou censive, *& jus per se incorporale abstractum ab omni materia, quod nullo situ locali continetur*, que c'est *jus prorsus aëreum.*

Un troisiéme principe. L'Article 41. de l'ancienne Coutume de Paris comprenoit le jeu *du total* du fief sans distinction, *peut se jouer de son fief.* Par conséquent *de tout* ce qui forme le corps du fief, le *complexum feudale.*

Or si le Vassal, dans l'ancienne Coutume, pouvoit se jouer *de tout* son fief, soit avec, soit sans profit: donc il pouvoit se jouer, & du domaine utile, & *du domaine direct*, donc il pouvoit se jouer, & de ses domaines, & de *ses mouvances* & censives, par ce que *tout cela est son fief*, dont la Coutume lui permettoit de se jouer; il y a encore plusieurs Coutumes qui permettent ce

jeu *total*; retrancher le jeu des mouvances, c'étoit aller de front contre le texte, parce que pouvant se joüer *de tout*, il pouvoit se joüer de toutes les parties de ce tout, des parties principales *ut sunt fundi domanii*, des parties subalternes, *ut sunt subfeuda, censualia prædia*. Dire, comme on me l'a objecté, que ce jeu permis par la Coutume n'est permis que relativement au Dominant qui ne peut l'empêcher quand il est fait dans les termes de la Coutume, c'est une vraie petition de principe. Le Dominant possede civilement le fief de son Vassal, qui, à son égard n'est qu'usufruitier: or, si le Dominant qui possede le fief de son Vassal qui l'a concédé tel, ne peut s'opposer au jeu permis par la Coutume, *à fortiori*, les Vassaux & Censitaires sont-ils incapables de s'y opposer; ce qu'ils tiennent, ils le tiennent du Vassal, qui en leur donnant ses domaines à foy, ou à cens, est devenu leur Dominant, & les possede civilement: & quand la Coutume permet au Vassal de se joüer de son fief, *id est*, de ce qui forme son fief, dire que le Dominant ne peut l'empêcher, & que le Vassal qui tient le bien de l'alénateur peut s'y opposer, c'est une contradiction manifeste. Ces Vassaux, ces Censitaires, sont le domaine patrimonial du Seigneur, la Coutume lui en permet le jeu, donc elle le lui permet à tous égards.

Un quatriéme principe. Je l'ai démontré dans mon premier Volume; l'article 51. est identifiquement & substantiellement le même que les 35. & le 41. de l'ancienne. Cet Article 51. de la nouvelle ne fait autre chose que *restraindre* la liberté du jeu sans profit, aux deux tiers *de tout* le fief, *cætera paria sunt*, encore le jeu est-il plus clairement permis. *Peut se joüer, disposer, & faire son profit.*

Un cinquiéme principe. Si la directe féodale, *id est*, la *mouvance* dépendante d'un fief *relativement au corps du fief*, est une partie plus relevée que la directe censuelle; elles sont toutes deux *les parties subalternes du fief*, *ut sunt subfeuda*, *censualia prædia*, toutes deux *sunt jura aërea*. Pourquoi? C'est que la création de l'un & de l'autre n'a dépendu que de la volonté de celui qui s'est joüé; il a pû, comme il faut pour notre question supposer qu'il l'a fait, sous-inféoder, au lieu d'accenser comme il pouvoit accenser au lieu de sous-inféoder, en se joüant de son domaine, la partie dont il se joüoit, il pouvoit la donner pour être tenuë de lui en foy, comme pour être tenue à cens, & *vice versa*. *Mol.* §. *hodiè* 51. *gloss.* 1. *num.* 16, 17, 18, 30, 31, par-

ce que, comme Dupleſſis le remarque fort bien ſur le jeu de fief, *l'hommage & le cens ſont ce droit Seigneurial & Domonial que la Coutume veut qu'on retienne, quand on veut ſe jouer ſans payer profit.*

Si les mouvances ſont plus nobles que les directes cenſuelles, cela n'eſt que relatif à elle-même dans le rang inférieur & ſubalterne qu'elles tiennent dans le corps du fief, dont les unes comme les autres ont été détachées. Cela n'eſt encore relatif qu'aux poſſeſſeurs de ces parties détachées du fief; mais les unes & les autres ſont toujours des parties *ſubalternes, ut ſunt ſubfeuda, cenſualia prædia.*

Nous pouvons ſans riſque après d'Argentré poſer un ſixiéme principe, qui eſt dans le vrai, qui ſort *ex viſceribus materiæ*, & qui ſappe tout le raiſonnement de Dumoulin; le voici.

* Principe important & vrai.

Si les Vaſſaux * ſont dits *mouvans d'un tel château ou manoir*, cette attache de mouvance n'eſt pas une attache de goût, une attache dont les Vaſſaux aient fait choix; c'eſt un accident de la création, de la formation de leur fief; c'eſt, dit excellemment d'Argentré, parceque ces Vaſſaux *tenent partes quæ aliquandò fundi dominantis annexæ, & partes fuerunt.* Voilà la ſeul cauſe productive de leur mouvance du château ou du manoir tel. Ils n'ont pas été créés Vaſſaux à cauſe d'un tel manoir, ſans quoi ils n'auroient pas accepté le fief. Ils ne ſont donc Vaſſaux de ce manoir que *parce qu'il a plû au Seigneur de detacher une portion du domaine, annexe de ce manoir*, & de la donner pour être tenuë de lui en fief. En cela les Vaſſaux n'ont rien de plus que les Cenſitaires, qui ne ſont Cenſitaires d'une telle Seigneurie, que parce qu'il a plû au Seigneur *de détacher une portion annexe*, & principale du domaine de ſa Seigneurie, & la donner pour être tenuë de lui à cens.

Or, *ex indè*, qu'ils ne ſont Vaſſaux de Titius à cauſe de ſon château de... que parce qu'ils tiennent des portions *quæ fuerunt annexæ & partes fundi dominantis*, qu'on leur a données pour tenir en fief de l'aliénateur, dès-là ces portions ſont devenuës, relativement à eux, des parties ſubalternes, dès-là, relativement à celui qui s'eſt joüé, ces portions, ſous-fiefs, comme les portions cenſives, ſe ſont évanouïes *materialiter*, il ne lui eſt reſté ſur ces portions que *jus ærium abſtractum ab omni materia*, dès-là ces portions, ſous-fiefs & cenſives ſont devenues *ſon domaine direct.*

XXIII. Raisonnons d'après ces principes, ceci est abstrait, mais la matiere l'est infiniment; cela me fait esperer que mes Lecteurs, s'ils pensent autrement que moi, ne se détermineront qu'apres un examen bien severe de la question, après des réflexions longues & répétées, & une attention entiere sur l'abstrait de ce point féodal, & que s'ils n'adoptent pas mon opinion, au moins dans mon raisonnement ils ne trouveront rien d'absurde.

XXIV. La mouvance d'un fief, ou la directe censuelle sont toutes deux les parties subalternes du fief; toutes deux, & elles *seules*, sont ce qu'on appelle le domaine *direct* du fief; l'argument de la censive au fief est toujours victorieux, si la Coutume n'a un texte précis au contraire. De-là l'Article 53. de Paris qui ne parle que de la réunion de la censive a été étendu aux fiefs, & cette extention a formé le droit commun du Royaume.

La directe censuelle relativement au Seigneur Dominant qui la possede comme portion de son fief, est une partie aussi noble que les mouvances qu'il a, elle se partage *noblement* dans sa succession *comme le droit de mouvance*; le droit de directe censuelle montre le Seigneur *immédiat* de l'héritage qui y est sujet, comme le droit de mouvance désigne le Seigneur *immédiat du Vassal*. Dans la main du Seigneur ces deux droits sont *égaux*, & le nomment toujours Seigneur, leur différence n'est sensible que par rapport aux personnes qui possedent les héritages. Les unes les possedent noblement, les autres roturiérement, mais, encore une fois, par rapport au Seigneur qui a sous-inféodé, ou accensé; le droit de mouvance, & le droit de directe censuelle ne sont que les parties *subalternes* de son fief, sont *toutes deux* & elles *seules* le domaine direct de son fief, sont *toutes deux* les droits incorporels de son fief, *toutes deux* ne se sont formées que *par la volonté de ce Seigneur* qui, en détachant portion de son domaine, en a donné à l'un, partie pour tenir en fief, à l'autre, partie pour la posseder en roture, & n'a retenu sur l'une & sur l'autre qu'un droit incorporel, qu'une directe féodale ou censuelle, que *jus prorsus aëreum, abstractum à materiâ*, & qui *toutes deux* enfin *sunt partes quæ aliquandò fundi dominantis annexæ & partes fuerunt.*

XXV. La directe censive peut être venduë soit au preneur, soit à un autre; cela est fréquent, la vente de tout ou partie d'un fief *en l'air* est aussi licite que celle d'un fief qui a des domaines. Combien de fiefs qui ne consistent qu'en droits de censives! combien

qui ne consistent qu'en droits de mouvances & censives! combien en droit de mouvances, sans censives! Art. 170. de Poitou. Tous ces fiefs sont constamment dans le Commerce, *ils sont patrimoniaux*, *autant que les fiefs les plus réels*, aucune loi n'interdit la vente, ou jeu, de portion de ces fiefs en l'air; ils suivent les mêmes regles que les fiefs qui ont domaines, & directes féodales ou censuelles.

XXVI. Quand le droit de censive est vendu, soit au preneur, soit à un autre, cela opere-t-il un démembrement? Non sans doute, c'est un jeu simple, il est écrit dans l'article 51. de Paris, peut se joüer, *& faire son profit des héritages*, (*cens*) *& rentes étant de son fief.* Cet article rejette formellement l'avis de Dumoulin qui, sur le §. 55. *hodiè* 78. *suprà*, prétendoit que le Seigneur ne pouvoit aliéner ses Vassaux *ni ses Censitaires.*

Dumoulin sentoit parfaitement que la censive comme la mouvance, étant toutes deux des *parties subalternes* du fief, l'argument de l'une alloit invinciblement à l'autre; aussi n'a-t-il pas manqué de soutenir que l'aliénation de l'un étoit aussi prohibée que l'autre, s'il n'avoit pas porté sa décision sur l'un & sur l'autre, il sentoit parfaitement qu'en argumentant de l'une on sappoit son opinion sur l'autre, il les accolle aussi l'une & l'autre; mais l'article 51. qui est un article de réformation, a rejetté formellement son opinion. *Peut faire son profit des héritages*, *cens* & rentes. Cela n'est & ne peut être limitatif *au cens*; ce que nous venons de dire le prouve, & cela va se développer de mieux en mieux.

XXVII. Lors de la vente d'un droit de cens, soit au preneur, soit à un autre, loin d'y voir l'ombre de démembrement, on n'y apperçoit qu'un jeu *à profit*: je l'ai prouvé dans mon premier Volume. On distingue; ou le cens vendu *nunc*, a été inféodé, ou il ne l'a pas été: 1°. *casu*, le dominant du vendeur a le quint, ou le retrait féodal de ce cens à son choix; 2°. *casu*, le dominant du vendeur a le retrait, ou le droit de quint, *& du cens & de l'héritage*, parce qu'alors, *ut diximus*, l'héritage est censé aliéné *nunc*, relativement au dominant de l'aliénateur. Loin en cela de trouver un démembrement, l'article 52. ouvre au dominant de l'aliénateur tous ses droits & profits, & c'est ce que juge le fameux Arrêt de 1581, rapporté *suprà* sur Senlis; la Coutume n'ouvre que les droits de relief, de quint ou de retrait, & non autre, & dans ces cas elle ne l'ouvre qu'en faveur du dominant

de l'aliénateur, elle ne s'embaraſſe ni des Vaſſaux, ni des Cenſitaires, qui tenant les domaines du Seigneur, *ſunt in manu & poteſtate Domini*, ſont ſon domaine patrimonial, dont il peut s'ébattre, dit Blois, pourvû qu'il ſuive la forme preſcrite par la Coutume. Donc la vente de la directe eſt licite ſauf les droits de retrait ou de quint du dominant. Voilà le principe.

Dans le cas où le cens ſeroit vendu au premier qui ne fait pas de déclaration de non-réunion, ſi le Dominant opte le quint, ce preneur acquereur de la cenſive dûe ſur ſon héritage, *fera la foy au Dominant*, non *pas de la cenſive* qu'il a acquiſe, mais de *l'héritage devenu féodal*, ſi le cens eſt vendu à un autre qu'au preneur, & que le dominant de l'aliénateur ſe contente du quint, cet acquereur de la cenſive, de ce droit corporel, *en fera la foy* au dominant de l'aliénateur, *comme portionnaire du fief de l'aliénateur*, parce que cette cenſive acquiſe *eſt une portion du fief* du Vaſſal qui s'eſt joüé; le Cenſitaire devenu Cenſitaire de l'acquereur, n'eſt toujours Cenſitaire *qu'à cauſe du fief dont ce cens vient d'etre acraché*, il eſt toujours *arriere Cenſitaire du Dominant du Vaſſal* qui s'eſt joüé, *ut priùs*. L'Acquereur qui poſſederoit une autre cenſive, ou un autre fief, ne pourroit y réunir cette cenſive qu'il vient d'acquerir, *parce qu'on ne réunit que la partie au tout*, & que cette cenſive acquiſe n'eſt & n'a jamais fait partie du fief ou de la directe que cet Acquereur poſſedoit avant ſon acquiſition.

XXVIII. Exemple.

Caius Dominant de Titius, ce Titius eſt Seigneur direct, Cenſier de Sempronius, Titius aliéne cette directe au profit de Cornelius qui poſſede un autre fief ou une autre cenſive, mouvante, ou non mouvante de Caius Dominant de Titius Aliénateur, *nil refert*.

Dans ce cas, ſi Caïus n'exerce pas le retrait féodal de cette directe & reçoit le quint, Cornelius Acquereur lui en fera la foy, *ratione partis feudi* de Titius Vendeur, Cornelius Acquereur ne pourra réunir cette directe, au fief ou à la directe qu'il poſſedoit avant; par le principe inconteſtable & immuable que l'on ne réunit *que la partie au tout*, & que cette directe qu'il vient d'acquerir n'a jamais fait partie du fief qu'il poſſedoit avant ſon acquiſition.

Si, comme il eſt vrai, Cornelius porte la foy de cette directe qu'il a acquiſe de Titius, à Caius Dominant de Titius, *ratione*

partis feudi Titiani, s'il ne la réunit pas au fief qu'il posſedoit déja. Donc Simpronius Cenſitaire, quoiqu'aliéné à Cornelius, ne change point *la cauſe de ſa tenure cenſuelle*, donc il reſte toujours arriere-Cenſitaire de Caïus Dominant de Titius Aliénateur par la vente de la directe, devenu Dominant de Cornelius portionnaire du fief Titien; donc dans ce cas point de démembrement. Cela eſt, j'oſe le dire, inconteſtable, & encore inconteſtable qu'en ce cas on ne requiert pas le conſentement du Cenſitaire. Par une raiſon bien ſimple, mais déciſive, le Cenſitaire n'a intérêt qu'*à la cauſe* de ſa tenure; & dès que la cauſe de ſa tenure ne change point, & qu'il eſt toujours *arriere Cenſitaire du Dominant de l'Aliénateur*, dès-là il eſt hors de tout intérêt; s'il eſt hors d'intérêt, donc il eſt non-recevable à s'oppoſer à ce jeu. *Dicidem* du Vaſſal, *ut dicemus infrà, quia eadem ratio.*

XXIX. Or, ſi en conſéquence de l'Article 51, & du 52, de l'Arrêt de 1581, la vente de la directe cenſuelle eſt licite; ſi elle ne fait point de démembrement; ſi elle ne fait qu'ouvrir au Dominant le droit de retrait, ou de quint ſur cette portion du fief. Je demande,

Pourquoi la mouvance, le vaſſellage ne ſera-t-il pas dans le commerce? Comment dans la vente d'une mouvance y trouver un démembrement? Où eſt la loy qui oblige au moins de requerir le conſentement du Vaſſal? J'avoue qu'après les principes ci-deſſus, principes vrais & ſans replique, je ne vois pas jour à une bonne raiſon de différence; je viens de le prouver. La mouvance, comme la directe, ſont toutes deux les parties ſubalternes du fief. Les Vaſſaux, comme les Cenſitaires, ne ſont Vaſſaux & cenſitaires du fief dont ils tiennent, que parce que *tenent partes quæ aliquandò feudi dominantis annexæ & partes fuerunt.* Il n'y a aucune autre cauſe de cette attache de mouvance, ou de cenſive à telle ou telle Seigneurie.

L'Acquereur de la mouvance féodale ne réunira pas plus *au fief qu'il auroit déja avant ſon acquiſition*, que l'Acquereur de la directe cenſuelle, pourquoi? C'eſt que le même principe réſiſte à la réunion de l'une, comme de l'autre, on ne réunit *que la partie au tout*, & cette mouvance féodale vendue, n'ayant jamais fait partie du fief que poſſédoit déja l'Acquereur de cette mouvance, il ne peut y réunir cette mouvance. S'il ne peut la réunir à ſon fief, il faut donc, *ut ſuprà diximus*, qu'il en faſſe la foy au Dominant du Vendeur, *ratione partis* du fief du Vendeur; ſi comme il le doit,

doit, cet Acquereur porte en foy ce droit de mouvance au Dominant de ſon Vendeur, *ratione partis* du fief de ſon Vendeur: donc * le Vaſſal vendu reſte toujours *arriere-Vaſſal du Dominant du Vendeur*: donc *la cauſe de ſa mouvance ne change pas*, parce que l'acquereur eſt portionnaire du fief dont il eſt mouvant, & que ce Vaſſal ne porte la foy à l'acquereur *qu'à cauſe du fief* dont l'acquereur eſt devenu portionnaire. * Hic

Si, comme il eſt vrai, après la vente de la mouvance, comme devant, ce Vaſſal a toujours le même *Suzerain*, ſi l'acquereur n'eſt ſon Seigneur que comme *portionnaire du fief dominant immédiat*; donc les plaintes de ce Vaſſal ſont vaines & chimériques; donc la requiſition de ſon conſentement eſt un vrai hors d'œuvre.

XXX. C'eſt auſſi ce qu'avoit jugé la Sentence des Requêtes du Palais * que Dumoulin rapporte §. 1. *loco ſuprà*, contre laquelle il s'élevoit ſi fort, *& qu'on ne voit point avoir été infirmée*; auſſi étoit-elle dans les principes. Elle juge les deux points; le premier, que l'aliénation de la mouvance ſans requerir le conſentement du Vaſſal, eſt un jeu licite; le ſecond, que l'acquereur de cette mouvance ne réunit pas au fief qu'il avoit déja, & conſéquemment que *la cauſe de la mouvance ne change pas.* * *Nota ſpecialiter.*

Mais pour bien entendre cette Sentence, que nous pouvons dire d'avance être conſacrée par les Arrêts,

Il faut néceſſairement ſçavoir * que Dumoulin ſoutenoi par les mêmes principes qu'un Seigneur ne pouvoit aliéner ſes Vaſſaux ſans vendre ſon fief, *& vice verſâ* qu'il ne pouvoit *en vendant le fief & le chef-lieu, retenir à lui ſes Vaſſaux*, il y avoit ſuivant lui démembrement dans les deux cas. * *Nota ſpecialiter.*

XXXI. Voici l'eſpece de la Sentence.

Un homme poſſedoit le fief de *Léſigny*, & le fief des Bernardieres, fiefs *diſtincts*, mais tous deux tenus du Baron de Baugé. Il vend le fief de *Léſigny*, & en retient *la directe féodale & cenſuelle*, les mouvances, & cenſives, pour les réunir à ſon fief des *Bernardieres* qui étoit prochain; pour cela il obtient le conſentement du Baron de Baugé & du Roy même.

Un des Vaſſaux retenus, & par conſéquent aliénés & *diſtraits* du fief de *Léſigny* leur fief dominant, s'oppoſe, & prétend qu'il doit reconnoître l'acquereur du fief de *Leſigny*, qui avoit *le fief* dominant, ou plutôt les domaines du fief, & qu'il ne peut reconnoître le vendeur qui n'avoit *plus le chef-lieu*, dont, *ui*

Vaſſal étoit mouvant; que ce Seigneur en vendant ſon fief n'avoit pû *en retenir les Vaſſaux*, comme il n'auroit pû aliéner *ſes Vaſſaux*, en retenant le domaine de ſon fief, & le chef-lieu:

Sur cela Inſtance aux Requêtes du Palais; Dumoulin défendoit le Vaſſal réclamant.

Il ne peut s'empêcher de convenir que ſon opinion étoit contredite * par les plus célébres du Barreau, qui penſoient ce jeu de fief valable, qui rapportoient pour exemple la vente du fief de la Source près Orléans, ſans les Vaſſaux. *Multi etiam ex primoribus Togati noſtri Ordinis cenſebant quod ſic, imprimis Mathæus Quadrigarius* (le célébre Mathieu Chartier (& il ajoute *& ita de facto judicarunt Præfecti libellorum ſupplicum Palatii Pariſienſis, & damnaverunt Vaſſallum fidelitatem facere venditori, & ei jura præſtare, & continuare* (*ratione tamen veteris* * *caſtri dominantis alienati*) *ita tamen ut poſſet Vaſſallus* (*adire caſtrum alienatum, ſed non perſonam, nec Dominum caſtri alienati.*)

* Hic.

† Hic.

Cette Sentence jugeoit dans les grands principes, elle jugeoit que la rétention de la mouvance, par le vendeur *du fief, dicidem vice verſâ*, étoit un jeu permis; que le vendeur reſtoit *portionnaire du fief vendu*, mais ne pouvoit réunir ces mouvances *au fief qu'il poſſédoit*; par le principe, qu'on ne réunit que la partie au tout, & que ces mouvances ne faiſoient pas partie de cet autre fief. Elle jugeoit que la *cauſe* de la mouvance *ne changeoit pas*, que le Vaſſal avoit toujours pour *Suzerain* le Baron de Baugé, *ratione veteris caſtri*; que, dès-là, il étoit hors d'intérêt. Donc, comme dit d'Argentré, *ex his nulla diſmembratio.*

XXXII. Non ſeulement, ſuivant Dumoulin même, Mathieu Chartier, & pluſieurs célébres au Barreau penſoient que cela ne faiſoit qu'un jeu licite. Mais outre ceux-là & d'Argentré, voici encore de grands Auteurs qui ont penſé de même.

La doctrine de Dumoulin, comme d'Argentré le remarque fort bien, *étoit puiſée dans les livres des fiefs*, dont nous n'uſons point en France.

Chaſſanée ſur Bourgogne, titre des fiefs, *rubrica* 3. §. 8. *in textu ibi*, en aliénation & tranſport, n. 51. & 52. dit d'abord, ſuivant ces Livres des fiefs, que le Seigneur ne peut aliéner ſes Vaſſaux *ſine conſenſu eorum*. Mais tout-de-ſuite il ajoute: *adverte quod contrarium obſervatur in Francia, cum feuda ſint redacta ad inſtar patrimoniorum, ut in terminis tenet Guilielmus Benedictus, in repet. Cap. Rainut. in verbo, duas habens filias*; il y

distingue bien les Rois & les Princes qui ne peuvent les aliéner, parce que ces Vassaux, dit d'Argentré, *sunt Principatuum*, * *non Principum.* * Hic.

Sainson sur l'Article 2. du titre du Dépié de fief & Parage de l'ancienne Coutume de Tours, agite cette question, & dit, *videtur quod non possit invitis eis*, & il cite la loy des fiefs, *de prohibita alienat. Feudi per Federicum*; & après avoir agité la question, il ajoute: *sed hodiè castra transferuntur tanquam pecus & ovile.*

Boërius sur l'ancienne Coutume de Bourges, §. 2. agite cette question; il rapporte le sentiment de ceux qui soutenoient que le Seigneur le pouvoit, *non tamen in hominem inferioris dignitatis aut gradûs*; c'est la doctrine de Dumoulin, *quia*, dit Boërius, *si feudum est nobile, non potest alienari in non-nobilem*: & tout-de-suite il ajoute: *tamen de Consuetudine generali Regni Franciæ contrarium servatur.*

Gudelinus de jure feudorum, part. 4. cap. 2. n. 16. cum feuda redacta sint ad instar aliquorum quæ in patrimonio sunt, non secùs quam aliæ res possunt alienari: il parle de la France.

Zoezius de jure feudi, cap. 14. num. 48. & 49. quantum ad alienationem rei, ut Vassallus invito Domino, non alienat feudum, ità nec Dominus jus suum in alium transfert, invito Vassallo, tit. 34. §. eâdem Lege, (*de prohibita*, &c.)

(*Moribus, quibus feuda magis patrimonio, quam personæ cohærent, ut Vassallo licet alienare jus suum, invito Domino, ità & è contra Domino permissum esse debet, cum uterque judicetur ad paria.*

XXXIII. Allons plus loin, un Seigneur prescrit tous les jours *les mouvances & les directes*; les Coutumes ne mettent pas de difference entre les unes & les autres. Elles se prescrivent par 30 ans entre âgés & non privilégiés, disent les textes: la prescription n'a lieu que de ce qui est dans le commerce libre, & elle a lieu entre tous ceux qui *n'ont point un lien correlatif, prohibitif*, comme je l'ai prouvé dans mon second Volume.

Or quand on veut le consentement du Vassal, que le Seigneur veut aliéner, sur quoi cela est il fondé? quand ce Vassal est *lui-même* le commencement de la prescription de sa mouvance par un autre Seigneur, la prescription emporte aliénation. Que l'on réflechisse comment un Seigneur étranger au Vassal commence sa prescription, comment il l'acheve, c'est le fait du Vassal *seul*

Universitäts BIBLIOTHECA Ottaviensis

qui occasionne cette aliénation; il commence à reconnoître un autre Seigneur, il profite du sommeil de son véritable Seigneur pour se soustraire, *& s'aliéner soi-même*, pendant que le manoir, la cause de sa mouvance demeure à son véritable Seigneur; voilà la mouvance aliénée sans le consentement du véritable Seigneur. Cette prescription par le Seigneur étranger, forme un démembrement réel, ce Seigneur étranger se fait reconnoître *à cause de son fief, qui n'est pas le tronc dont ce sous-fief a été détaché.* Ces prescriptions sont néanmoins autorisées; elles ne le sont que par le principe certain que *les mouvances sont dans le commerce*, car on ne prescrit que ce qui est dans le commerce; & pour ne pouvoir prescrire ce qui est dans le commerce, il faut une exception notable, comme celle du Seigneur & du Vassal, *relativement au fief qui les lie l'un à l'autre. Hors eux*, la mouvance se prescrit, & elle ne peut l'être que parce qu'elle est dans le commerce, & dans un commerce libre relativement à ce Seigneur étranger qui prescrit. Si cela est dans le commerce, elle est donc aliénable; & si dans le cas de la prescription, *le fait du Vassal seul* donne lieu à la prescription; pourquoi dans l'aliénation volontaire par le Seigneur, veut on le concours du Vassal? Surtout dans un jeu qui *ne change point la cause de la mouvance de ce Vassal aliéné*, au lieu qu'elle s'efface totalement *par le fait du Vassal* dans le cas de la prescription par un Seigneur étranger, qui ayant prescrit, se fait reconnoître par le Vassal, *non ratione veteris castri, sed ratione proprii sui castri.*

XXXIV. Je vais encore plus loin, & ceci est sans replique. Si le retrait soit féodal, soit lignager a lieu *sur une mouvance, ou directe*, comme l'a jugé l'Arrêt de 1581, il est d'une conséquence invincible que l'aliénation volontaire d'une mouvance, ou directe, est un jeu licite, parce que le retrait accordé suppose nécessairement une vente sur laquelle ce retrait s'exerce. Or, 1°. Il n'est pas un Auteur qui ne convienne que le retrait a lieu dans une mouvance. 2°. L'Arrêt de 1581. le juge bien pour la directe censuelle. 3°. En voici un qui le juge encore plus nettement.

C'est un Arrêt rendu au mois de Juin 1619. sur les Conclusions du docte M. le Bret qui le rapporte lui-même, Livre 5. de ses Décisions, chapitre 13. Edition *in-folio* 1689.

M. le Bret y établit bien solidement que les Livres des Fiefs ne sont point suivis parmi nous; que le retrait lignager avoit lieu *en vente de mouvance* (non pas au profit de tous lignagers, mais

au profit de celui qui *a le fief*, d'où le sous-fief étoit parti;) & il conclut à adjuger le retrait de la mouvance vendue *tant par droit féodal, que par droit lignager*; l'Arrêt l'adjuge: donc la vente de la mouvance est un jeu licite; le retrait n'annulle pas la vente, *non est nova & secunda emptio, sed totius venditionis translatio*, dit Dumoulin. Le retrait féodal ou lignager suppose, & confirme la vente: donc si le retrait d'une mouvance a lieu, comme le retrait de la directe suivant l'Arrêt de 1581, il n'y a point de différence à faire du jeu de la censive, & du jeu de la mouvance par vente: donc l'un & l'autre sont implicitement dans l'Article 51. de Paris, & cela par le principe de Dumoulin même, que les mouvances, comme les censives, sont les parties subalternes du fief, ne font que le même domaine *direct* du fief, *ut sunt subfeuda, censualia, vectigalia prædia.*

On dit que cet Arrêt de 1619. ne juge pas que le Dominant en ce cas n'a que la voye du retrait, & que les Vassaux ne doivent pas être appellés; cet Arrêt ne juge pas cela, mais le motif est dans les moyens de M. le Bret, qui fit voir que ce jeu étoit libre parmi nous. Ajoutez ce que dit Zoerius *suprà*, que si le jeu du fief est libre au Vassal, *invito Domino*, le jeu doit être libre au Seigneur, *invito Vassallo, cum uterque judicetur ad paria*, & cela est vrai.

Je devois passer tout-d'un coup à l'Arrêt, qui tout récemment vient de confirmer l'opinion que je défens; mais je veux convaincre de plus en plus mon Lecteur, en lui faisant voir que l'aliénation de Vassaux, *sans qu'il fût besoin de leur consentement*, est un jeu usité de tous les tems, même dans les plus grands fiefs, tantôt *in digniorem*, tantôt *in inferiorem*. Et en effet, le fief dominant, qui est aujourd'hui dans les mains d'un homme inférieur au Vassal, sera le lendemain dans la possession d'un homme plus élevé que le Vassal, *& vice versâ*, le fief-Vassal; ce ne devroit pas être là un moyen pour Dumoulin.

XXXV. Brusselles en son Usage général des fiefs, tom. 1. l. 1. chap. 1. § 1. explique fort bien ce que dans les Titres de ces 11, 12, 13, & 14es. siecles, signifioit le mot, *feodum, ou feodus*. Il prouve clairement que quand ce mot étoit suivi du nom de la Terre, il ne signifioit que la mouvance de la terre, *& non le corps du fief*. Les preuves qu'il en donne sont hors de critique.

Cet Auteur rapporte plus de douze exemples, de transport, *de mouvance*, par vente, ou don, faits *au Roy*, ou par *le Roy*, Preuves tirées de l'Histoire.

ou par le Comte de Champagne; & dans ces actes *ne verbum quidem* du consentement, ni de la réquisition du consentement des Vassaux cédés, & tous ces actes ont eû leur pleine exécution.

D'abord, pour prouver que le mot *feodum*, *ou feodus* suivi du nom de la Terre, ne disoit que la mouvance d'une Terre, Brusselles rapporte une Chartre de 1167, par laquelle le Roi notifie que le Comte de Champagne vient de donner, & ceder en sa présence à Barthelemy Evêque de Beauvais & à ses successeurs le fief de Savigny; *Notum facimus . . . . . quod apud Meduntam* *, *in præsentia nostra Comes Henricus feodum de Savigny concessit Episcopo Bellovacensi Bartholomæo, & successoribus suis, & de feodo illo jam dictus Episcopus per unum militem justitiam & servitium Comiti Henrico promisit & affidavit. Quod ut ratum sit . . . . . actum Meduntæ anno incarnati Verbi* 1167.

* Mantes.

La preuve que le Comte de Champagne ne cedoit *que la mouvance*, & non *le corps du fief* de Savigny, c'est que cette Terre qui relevoit immédiatement du Comte de Champagne, commença dès ce moment à n'en plus relever *qu'en arriere-fief*, & que dans l'article des Registres des Vassaux de Champagne fait pour ce même Comte Henry, l'article de l'Evêque de Beauvais se trouve ainsi conçu, *Episcopus Bellovaci homo de feodo de Savignies*, &, comme le remarque Brusselles, si c'eut été le corps de la Terre, on eût mis *homo de Savignies*, suivant l'usage de ce tems. Et la preuve complette que ce n'étoit qu'une cession *de mouvance*, parce qu'avant cette cession, Henry de Champagne *ne possedoit pas ce fief, mais que ce fief de Savigny étoit tenu de lui immédiatement*; c'est une Charte de 1160. de ce même Henry Comte de Champagne, *sept ans avant celle ci-dessus*, portant transaction, & accord avec le Comte de Champagne, & Robert Comte de Dreux, Seigneur *de Savigny*; ce Robert vouloit fortifier Savigny, Henry Comte de Champagne son Seigneur s'y opposa, & ils s'accommoderent par cet acte. Cette Chartre est rapportée par le même Brusselles, tome 1. page 383.

Or, si Savignies ou Savigny étoit possédé par Robert de Dreux, donc la cession *de feodo de Savignies* à l'Evêque de Beauvais en 1167 n'étoit que *de la mouvance*; le Vassal n'y est point appellé.

Ceci sert à connoître l'erreur dans laquelle Chantereau le Febvre a donné, lorsqu'entre les preuves de son Traité, il rapporte la Charte de 1167, comme une cession *du corps même* de la Terre de Savigny, pendant que ce n'étoit *qu'une cession de mouvance*.

Bruſſelles ajoute :

De même dans la Charte de Thibaut Comte de Champagne de 1226, où il cede au Roi Louis *quidquid in feodis Brituli*, *Millencei*, *Romorentini habebamus*, *vel reclamare in eis de jure poteramus*. Thibaut ne cedoit que *la mouvance* même *Suzeraine*; car alors le Sire de Saint Agnan poſſedoit Romorentin, & le tenoit du Comte Louis de Chartres & de Blois, lequel le reportoit au Comte de Champagne. *Dominus de Sancto Aniano tenet* ... & (*Romorantin*) *à Ludovico Comite Carnotenſi*, *& Bleſenſi de honore de Blezio*, *& Comes Ludovicus tenet hoc à Domino Campaniæ*, premier Livre des Vaſſaux, *folio* 58. Bruſſelles *ibid.*

Voilà bien la preuve d'une ceſſion de mouvance, même d'une mouvance, non immédiate, mais *Suzeraine*; (*a*) Voilà la preuve que le mot *feodum*, ſuivi du nom de la Terre, ne ſignifioit alors que *la mouvance*.

Page 7, Bruſſelles rapporte une Charte de 1204. du Roi Philippe-Auguſte, par laquelle le Roi donne à Amicie ſœur du défunt Comte de Leyceſtre, (c'étoit Amicie ſœur de Robert de Meulan Comte de Leyceſtre, & veuve de Simon, Sire de Montfort l'Amaury;) le Roi donne d'abord le château de Saint Leger en Yvelines, & toute l'Yvelines, avec la Prevoté, & de plus *la mouvance* des Bardes & des Fouillous en échange de Breteuil & de ſes appartenances.

Propter hoc autem nos eidem Amiciæ & hæredibus ſuis in perpetuum damus (*caſtrum*) *Sancti Leodegardii in Aquilina*, *& totam Aquilinam in feodo & dominico*, *& quicquid pertinet ad præpoſituram iſtius caſtri*, *excepto tamen feodo Guillelmi de Garlanda*, *& feodo Joannis de Roboreto*. Voilà le don *du corps même* de la Terre de S. Leger en Yvelines, *damus caſtrum de Sancto Leodegardo*.

Voici le don *de la mouvance* d'autres Terres. *Damus etiam eodem Amiciæ & hæredibus ſuis feodum Bardarum & de Folleſo*.

(*a*) *Id eſt*, *meditate*. Je fais cette Note, parce que je vois tous les jours confondre les noms, & appeller *Suzerain* celui qui n'eſt que *Dominant*: cependant le Suzerain eſt le Dominant du Dominant; il eſt appelle *Suzerain* relativement à l'arriere-fief. Dans les tems même où la matiere des fiefs étoit encore mal digerée, & preſque point débrouillée, cette erreur a gliſſé dans quelques Coutumes. Maine, par exemple, art. 222. nomme *Suzerain*, celui que tout-de-ſuite elle appelle *chef Seigneur*, *id eſt*, *Dominant*. *Idem* en l'Article 226, où il eſt viſible qu'elle parle du Dominant, de celui qui a dépecé ſon fief: de même en Anjou, art. 207, & 211, & quelques autres. C'eſt une erreur groſſiere: on ne connoit ordinairement que trois dégrés; le Suzerain, le Dominant, & le Servant. Dans ce cas relativement *au Suzerain* le fief ſervant eſt l'arriere fief, parce qu'il y a le Dominant entre deux, qui lui-même eſt Servant du Suzerain, lequel à ſon égard n'eſt que Dominant, en un mot, le Suzerain eſt le Seigneur *médiat* de l'arriere-fief.

On ne dit point, *domum*, *caſtrum*, *Folleſi*, (comme on a dit) *caſtrum Sancti Leodegardi.*

Ibidem, pag 6. Bruſſelles rapporte l'échange *de mouvances* fait en 1334. entre le Roi Philippe de Valois & le Sire de Joinville. Cet acte eſt françois, & prouve bien que ce n'étoit qu'échange *de mouvances.*

A tous ceux ..... Ancels Sire de Joinville, & de Rinel Seneſchaut de Champaigne, ſalut, ſçachent tous, que j'ai baillé & tranſporté, baille & tranſporte à mon très-cher & redouté Seigneur Monſieur Philippe par la grace de Dieu Roi de France, le fié de Vauquelours, & des appartenances d'icelui (qui étant tenu de moi en fié, & du Roi Monſieur en arriere-fié) à échange du fié de Poceſſe & de Charmont & des appartenances que M. Jean de Garlande tenoit du Roi Monſieur .....)

Il eſt bien viſible que cet échange ne portoit que *ſur les mouvances* de ces Terres qui étoient tenues par leurs Seigneurs particuliers, tant du Roi, que du Sire de Joinville, Dominans de ces Terres.

Voilà des tranſports & ceſſions *de mouvance*, qui réfutent bien cette diſtinction de Dumoulin, tirée des Juriſconſultes Milanois du tranſport fait *aut in dignorem*, *aut in inferiorem.*

On voit des ceſſions faites *au Roi;* on en voit qui ſont faites *par le Roi*, ſoit *à Amice*, ſoit *au Sire de Joinville*, qui conſtamment étoient inférieurs. On en voit par le Comte *de Champagne* à l'Evêque de Beauvais; & quoique l'Evêque de Beauvais fût par ſa qualité ſpirituelle au-deſſus, néanmoins par la qualité de Seigneur temporel, il n'étoit ni ſi puiſſant, ni ſi haut-Seigneur, que le Comte de Champagne, dont la Seigneurie s'étendoit d'un côté juſqu'au-delà de la Lorainne, & venoit aux Portes de Paris, comme le remarque Monſieur de la Gueſle, Procureur Général, en ſa Remontrance du 29. Juillet 1591, page 158. & ſuivantes, Edition *in* 4°. 1611. Et dans ces actes on ne voit ni le conſentement, ni la ſtipulation de requerir ou rapporter le conſentement des Vaſſaux.

XXXVI. Ces ventes & ceſſions *de mouvances* ont facilité beaucoup l'accroiſſement du Domaine de la Couronne. C'eſt par ce moyen que les grands Comtés de Chartre, de Blois, de Sancerre, la Vicomté de Châteaudun y ſont accrus.

Bruſſelles, *ibid.* page 8. prend de la occaſion de reprendre Dupuy en ſon Livre des Droits du Roi, Edition *in folio* 1670, ſur

sur ce que cet Auteur dit que le Roi acheta du Comte de Champagne *les Comtés & Vicomté* ci-dessus, qui, par ce moyen, seroient devenus domaines de la Couronne *dès* 1234. lorsque *in veritate*, cet acte ne porte que la vente *de la mouvance* de ces grandes Seigneuries.

Comme ce trait d'Histoire est extrêmement intéressant, & pour la décision de la question que je traite, & pour le fondement de l'Histoire; afin que les Lecteurs ne se trompent pas sur la Foy de Dupuy, approfondissons ce point, & prouvons clairement l'erreur. Cela est en quatre endroits de son Livre

Bruſſelles dit que Dupuy a erré, parce que Blois, Chartres, Sancerre & Châteaudun, *depuis ce Contrat de vente au Roi de* 1234. ont encore eû *long-tems leurs Seigneurs Propriétaires qui reportoient au Roy ces Seigneuries*; si ce fait est certain, il est d'une conséquence invincible que le Roy n'acquit en 1234. que *la mouvance* de ces grandes Terres.

Preuves de l'erreur de Dupuy.

Or, voicy la preuve de l'erreur de Dupuy, par Dupuy lui-même.

XXXVII. Sur l'art. de Chartres, page 475. Dupuy dit *en l'an* 1234. *Thibaut IV. dit Posthume (Comte de Chartres) vendit au Roy S. Louis les Comtés de Chartres, Blois, &c. Châteaudun & leurs appartenances pour la somme de* 40000 *l.* Deux mois après Alix Reine de Chypre, *vendit au même Roy le droit qu'elle avoit aux fiefs de Blois, Chartres, Sancerre & Châteaudun, vendus par ledit Thibaut Comte de Champagne.*

Voicy la preuve que ce n'étoit que la vente *de la mouvance.*

1°. Dupuy page 472. sur l'art. des Comtes de Champagne parle ainsi de Thibaut IV. dans la Généalogie. *Thibaut IV. Comte de Champagne & de Brie, Auteur des Chansons, (Seigneur feudal des Comtes de Blois, Chartres, Sancerre & Châteaudun.)*

Thibaut IV. n'étoit que *Seigneur féodal* de ces Comtés, donc, en 1234. il n'en vendit que *la mouvance & la féodalité*; il ne les possedoit pas utilement.

2°. A l'endroit ci-dessus, page 475. art. de Chartres, tout de suite, le même Dupuy, après avoir dit que Thibaut vendit ces Comtés, il dit:

Jeanne de Châtillon, Comtesse d'Alençon & de Blois, vendit l'an 1286. *en Juillet au Roy Philippe III.* * *(la Cité de Chartres & le Comté) avec leurs appartenances, avec Bonneval pour* 5000 *liv. de rente, & 5000 liv. de debtes qui lui furent remises.*

* Nota C'est une faute impardonnable. Philippe III.

dit le Hardy, étoit mort en Septembre 1285. c'étoit à Philippe IV. dit le Bel.

Si en 1286. Jeanne de Châtillon vendit au Roi *la Cité de Chartres & le Comté:* donc, elle le poſſedoit: donc, ce Comté n'avoit pas été vendu au Roy S. Louis en 1234. par Thibaut IV. Donc, en 1234 on n'avoit vendu que *la mouvance.*

Auſſi, tout de ſuite, Dupuy ajoute: *Le Comté de Chartres étant ainſi fait Domaine de la Couronne, Philippe le Bel le bailla en cette qualité de Domaine Royal en accroiſſement d'appanage à Charles Comte de Valois ſon frere l'an* 1293. donc, Chartres ne fut pas vendu au Roy en 1234; donc, alors Thibaut IV. ne vendit que *la mouvance.*

* *Quod Nota.*

Pages 441. & 442. Dupuy fait la Généalogie des Comtes de Blois; & quand il parle de Guy II. Comte de Blois mort en 1397.* il dit dans une Note enclavée dans cette Généalogie: *Ce Guy II. Comte de Blois, n'ayant point d'enfans, vendit à Louis Duc d'Orleans, & à Valentine ſa femme les comtés de Blois & Dunois pour la ſomme de deux cens mille francs d'or l'an* 1391; *le contrat eſt dans l'Hiſtoire de châtillon de Ducheſne p.* 175; Et tout de ſuite, il dit: *Louis de France Duc d'Orleans acquereur du comté de Blois,* 1391. *laiſſa par ſon Teſtament le comté de Blois à charles Duc d'Orleans, comte de Blois, mort en* 1466. . . . *Louis XII. Roy de France.*

Page 443, il explique cette Généalogie, & dit: *Le droit du Roy au comté de Blois eſt aſſés clair; par cette Généalogie, l'on voit comme il eſt entré dans le Domaine Royal dès le tems du Roy Louis XII. ou au moins à l'avénement de Henry II. à la couronne; par conſéquent, les filles excluſes de le poſſeder. L'on voit auſſi comme ledit comté eſt entré dans le domaine de la Maiſon d'Orleans par des moyens très-légitimes, donation, & achapt.*

Si le Comté de Blois poſſedé juſqu'en 1391. par des Seigneurs particuliers, n'eſt entré *qu'en* 1391. dans la Maiſon d'Orleans, de-là ſous Henry II. dans le Domaine Royal; donc, ce n'eſt pas *le corps du comté* que Thibaut IV. vendit au Roy en 1234. donc, ce Contrat de 1234. n'étoit que de *la mouvance* du Comté.

Page 521. ſur l'art. de Châteaudun, Dupuy répete encore cette erreur, qu'en 1234. Thibaut IV. vendit au Roy Châteaudun, & les Comtés de Blois, &c. & par la Généalogie des Vicomtes de Châteaudun qu'il pouſſe juſqu'en 1391. il fait voir que Châteaudun étoit poſſedé par des Seigneurs particuliers; & page 522. il dit: *ce Guy de châtillon & ſa femme vendirent à Louis de France, depuis Duc d'Orleans, & ſa femme Valentine de Milan, les comtés de Blois, de Dunois (le châtel de châteaudun...) &c.*

en Octobre 1391. Donc, *le Corps-fief* de la Vicomté de Châteaudun ne fut pas vendu au Roi en 1234. donc, alors, on ne vendit au Roi que *la mouvance.*

Page 626. en la Généalogie des Comtes de Sancerre, il répete encore cette vente erronée des Comtés en 1234. & il fait la Généalogie des Comtes de Sancerre juſqu'en 1640. Et ſur l'art. de Margueritte de Sancerre qui épouſa Beraut II. Comte de Clermont & Dauphin d'Auvergne qui vivoit ès années 1410. & 1423. il fait cette Note : L'an 1398. *Il* (Beraut II.) *fit la foy pour le Comté de Sancerre au Duc de Berry comme relevant dudit Duché & ledit Comté appartenant à ſa femme* ; donc, en 1234. le Roy n'avoit pas acquis *le comté de Sancerre :* cette Note feroit même penſer que le Roy n'en acquit pas même la *mouvance* alors, puiſqu'en 1398. Sancerre relevoit du Duché de Berry ; mais le Berry avoit été acquis par le Roy Philippe I. en 1061, & en 1360. il fut érigé en Duché-Pairie par le Roy Jean en faveur de ſon troiſiéme fils, auquel il le donna en appanage avec clauſe de reverſion à la Couronne à défaut d'hoirs mâles, & ce Duc mourut en 1416. Ainſi, c'étoit à lui, comme appanager, que Beraut fit la foy en 1398. Donc, en 1234. le Roy n'avoit acquis que la *mouvance* de Sancerre.

XXXVIII. Quoi qu'il en ſoit, & Dupuy, & Bruſſelles nous prouvent bien clairement que rien n'a été plus commun que les ventes, dons & ceſſions *de mouvances*, même dans les premiers tems de la grande patrimonialité des fiefs qui commença ſous Charles le Simple, & fut confirmée par Hugues Capet, dit M. le Procureur Général de la Gueſle, en ſa Remontrance de 1591. *ſuprà.* Pas un de ces actes ne porte la *requiſition* des Vaſſaux aliénés ; c'eſt ce droit ancien qui a donné l'être aux diſpoſitions des Coutumes, qui, en permettant le jeu *du fief*, par une conſéquence ſans replique, permettent *le jeu des Parties qui forment le Fief.* Or les Mouvances, comme les directes centuelles, ſont inconteſtablement partie du fief, & même toutes deux. *partes ſubalternes*, donc les Coutumes en permettent le jeu, *quod de toto intelligitur, & de parte intelligitur.*

XXXIX. Voici le fait de l'Arrêt du 26 Août 1739. en la Grand'Chambre au raport de M. l'Abbé le Moine : je l'ai tiré des Mémoires reſpectifs des Parties, qui ont été imprimés, & m'ont été remis par les Confreres qui y avoient écrit. *Arrêt récent.*

Le 30. Octobre 1699. M. le Duc de la Trimouille Comte de

Laval vendit au pere de René-Jean-Baptiſte de la Planche Chevalier Seigneur de Ruillé, *la Seigneurie & Baſſe-Juſtice qu'il avoit dans la Paroiſſe de Ruillé* à *cauſe de la* Châtellenie de Meſlay, Membre du Comté de Laval, *& nommément ſur les fiefs de Paiziers, Ville Pucelle, & Machedayer, avec toutes les rentes tant en grain, qu'argent, ou autres eſpeces, hommages, obéiſſances, & tout ce qui pouvoit appartenir audit Seigneur Duc, tant en prochain fief, qu'arriere-fief dans la Paroiſſe de Ruillé, non compris ce qui relevoit du Seigneur de Ruillé,* (*à la charge par ledit Seigneur de Ruillé de relever leſdits Fiefs & Seigneuries par une ſeule foy & hommage ſimple de la Châtellenie de Meſlay, & d'un denier de taille, payable par chacun an au terme d'Angevine.*)

Le 23. Juin 1703. le Seigneur de Ruillé acquereur de cette mouvance, fit aſſigner le Propriétaire du fief de Machedayer à comparoir devant le Sénéchal de Ruillé, pour exhiber ſes titres, s'avouer ou deſavouer, faire les foy & hommage, & payer les droits Seigneuriaux & devoirs féodaux.

4. Juillet 1703. Sentence qui adjuge les concluſions. 23. Janvier 1704, Signification de cette Sentence au Propriétaire du fief de Machedayer, auquel on ſignifie auſſi copie du Contrat du 30. Octobre 1699, & d'un aveu rendu à Meſlay par le Seigneur de Machedayer le 21. Novembre 1498.

Le Sieur de Cumont pere, Seigneur de Machedayer, interjetta appel de cette Sentence à Château-Gontier; le ſieur de Ruillé prétendit que ſur l'appel de cette Sentence on devoit proceder devant le Juge de Laval; cette queſtion fut dévolue en la Cour, qui par Arrêt du 7 Septembre 1719. renvoya les Parties à Château-Gontier.

En exécution de cet Arrêt le Sieur de Ruillé fit aſſigner le 17. Septembre 1723. à Château-Gontier la Veuve du Sieur de Cumont Gardienne de ſes enfans, pour ſe voir condamner à lui porter la foy de Machedayer, &c.

Le Sieur de Cumont fils aſſigné comme Vaſſal par le Seigneur de Ruillé, dénonça cette demande au Seigneur de Longuefuye dont il prétendoit relever, par pluſieurs aveux.

Cela forma un combat de fief entre le Seigneur de Ruillé fils de l'acquereur de cette mouvance, & le Sieur de Boisjourdan, & Dame Thereſe Gauthier ſon épouſe, Dame de Longuefuye.

Après bien des conteſtations, les Parties prirent pour Arbitres les Sieurs le Clerc, Dumoulin, le Seigneur, & l'Eſcure.

Le 6. Février 1736. Sentence arbitrale, par laquelle on maintient & garde le Seigneur de Ruillé dans la mouvance & féodalité du fief de Machedayer, & autre biens-fonds poſſedés par le Sieur de Cumont, *comme mouvans de la châtellenie de Meſlay.* *

Appel par le Sieur de Boisjourdan tuteur de ſes Enfans mineurs, appointé au Conſeil, en la Grand'Chambre, au rapport de M. l'Abbé le Moine ; alors la queſtion d'aliénation de mouvance n'avoit été qu'entre l'Acquereur & le Seigneur de Longueſuyë qui la reclamoit.

Le 3 Août 1739. le Sieur de Cumont Seigneur de Machedayer, *jugé vaſſal du Sieur de Ruillé, à cauſe de la châtellenie de Meſlay*, donna ſa Requête d'intervention, qui fut apointée en droit & joint : En voicy les concluſions.

» A ce qu'il lui ſoit donné acte de ce qu'il adhére aux conclu-
» ſions du Sieur de Boisjourdan ſur ſon appel de la Sentence ar-
» bitrale du 6. Février 1736 : ce faiſant 1°. En infirmant la-
» dite Sentence, déclarer ledit Seigneur de Ruillé non-receva-
» ble dans ſes demandes; en conſéquence, que les lieux de Ma-
» chedayer, de Boisboureau, de la Gaucheraie & Mont-pelier,
» la Maiſon Dupuy & ſes emplacemens ſoient dechargés *de la*
» *directe acquiſe* par le Sieur de Ruillé, *& lui de cumont décharge de la foy & hommage, & obéiſſances requiſes par ledit ſieur de Ruillé.*

» 2°. *Que le contrat fait par M. le Duc de la Trimoüille au Sieur de Ruillé le* 30. *Octobre* 1699. *ſoit declaré nul au reſpect de lui de Cumont, & quant aux effets de la directe, foy & hommage & obéiſſances pretendues par le Sieur de Ruillé* ſur lui Sieur de Cumont, (*au moyen de la déclaration par lui faite, qu'il n'entend point reconnoître ledit ſieur de Ruillé pour Seigneur,*) *pour raiſon des choſes dont il s'agit, ni en rendre foy, hommage & obéiſſances féodales à autre Seigneur qu'au Châtelain de Meſlay, ni à autre Cour que celle de cette Châtellenie pour ce qui en peut relever.* 3°. Qu'à l'égard de ce qui regarde le Sieur de Longueſuyë, ledit Sieur de Ruillé ſoit déclaré non-recevable. *

Moyens de la Requête d'intervention.

Un Seigneur ne peut aliéner ſes Vaſſaux ſans leur conſentement, à moins qu'il n'aliéne en même-temps le fief dont ils relevent : c'eſt le ſentiment de Dumoulin, ſi d'Argentré l'a combattu,

* *Nota.* Cette Sentence rendue comme celle de Mrs. des Requêtes du Palais citée par Dumoulin, conſerve *la cauſe* de la mouvance de Machedayer.

* Voilà un refus du Vaſſal aliené, dreſſé ſur Dumoulin. *loco ſupra.*

on ſçait que, preſque toujours ſans ſuccès, & par la ſeule émulation, il s'eſt oppoſé aux ſentimens de Dumoulin. Dupineau dans ſa Conciliation des diſputes de Dumoulin & de d'Argentré, confirme l'opinion de Dumoulin, Bodereau ſur l'art. 223. du Maine dit la même choſe; à l'égard de la Lande ſur l'art. 1er. d'Orleans, il ne dit autre choſe, ſinon qu'il faut ſuivre l'uſage du Païs; & après avoir rapporté des exemples d'aliénations de vaſſaux dans l'Orléannois, il ſe détermine pour d'Argentré, mais ce n'eſt qu'à cauſe des art. 1. & 245. de ſa Coutume; ainſi le ſuffrage de cet Auteur ne peut rien: il remarque cependant que cela n'a pas lieu aux fiefs de dignité, ſuivant l'Arrêt du 18. Juillet 1654. touchant la Terre de Maupas démembrée du Duché de Chévreuſe. Or, le Comté de Laval eſt une Pairie érigée en faveur de Guy de Montfort XIV. du nom, Seigneur de Laval, à Rheims au Sacre du Roy par Lettres Patentes du 17 Juillet 1429, d'où il eſt vrai de conclure qu'on n'a pas pû en diſtraire les directes & obéiſſances: outre ce, il faut encore le conſentement du Suzerain. Si, entr'autres par l'Article 216. du Maine un Vaſſal peut aliéner la tierce partie de ſon fief en retenant devoir, ſans encourir la peine du depié de fief, il ne s'enſuit point que l'on puiſſe aliéner ſon vaſſal ſans le fief, ſuivant la Note de Dumoulin ſur l'art. 201 d'Anjou.

Contre cette Requête le Seigneur de Ruillé en donna une le 17. Août 1739. par laquelle il conclut à ce que le ſieur de Cumont fût déclaré non-recevable en ſon intervention; & ſans y avoir égard, faiſant droit ſur l'appel, on mit l'appellation au néant; en conſéquence, lui Seigneur de Ruillé maintenu & gardé, &c. aux proteſtations de former dans la ſuite ſa demande en commiſe.

Moyens de M. Ruillé acquereur de la Mouvance.

Un fief eſt compoſé d'un domaine utile, & de ſes directes féodales & cenſuelles ſuivant Dumoulin même §. 35 *hodie* 51. g. 1. n. 1. tout cela ne forme que le *corpus feudi* le *complexum feodale*. L'article 216 du Maine permet le jeu de la tierce partie de ſon fief; les mouvances comme les directes ſont compriſes dans le fief; on a rejetté la diſtinction de Dumoulin d'égal à inégal, de plus grand, ou de moindre Seigneur que l'aliénateur, tout cela n'étant qu'un jeu de fief, qu'on n'eſt point aſtraint de faire au profit de l'un plûtôt qu'en faveur de l'autre; par le Contrat du

30 Oct. 1699. il n'y a qu'un jeu de fief; rétention de devoir, & un denier de taille; le sentiment de d'Argentré est plus conforme au principe du jeu de fief: c'est l'avis de Louis de Malicotte sur le 216. du Maine, à l'égard du moyen tiré de l'impartabilité & indivision des Comtés; cela n'a trait qu'au titre du Comté qui ne peut se partager: Aussi Chopin sur Anjou Livre 3. tit. 3. n. 7. atteste que le Comte de Laval ayant opposé cette indivision, par Arrêts des 9. Avril 1565. 10 Juillet 1571. & 12. Mai 1600. il a été jugé qu'il seroit partagé suivant la Coutume du Maine.

Pour l'exactitude je remarquerai que le Sieur de Ruillé opposoit une fin de non-recevoir tirée de la date de son Contrat d'acquisition du 30 Octob. 1699. Mais on lui répondit, ce qui étoit exactement vrai, que depuis 1704. jusqu'en 1723. *il y avoit eû Procès* pour la mouvance entre lui & le Sieur de Cumont, ce qui avoit occasionné le combat de fief, jugé par la Sentence dont étoit appel, & cela étoit prouvé; aussi cette fin de non-recevoir n'a pas été le motif de l'Arrêt du 26. Août 1739. que voici tout au long: j'en ai une copie signée, MINIER, Procureur du Sieur de Ruillé.

Arrêt du 26. Août 1739.

La Cour faisant droit sur le tout, sans avoir égard aux intervention & demande d'Henry de Cumont dont il est débouté, & ayant aucunement égard aux Requêtes & demandes de René-Jean Baptiste de la Planche de Ruillé a mis & met l'appellation au néant, ordonne que ce dont est appel sortira son plein & entier effet: ce faisant, (& conformément au contrat de vente du 3 Octob. 1699,) & aux anciens aveux rendus *en la Châtellenie de Meslay* par les Propriétaires & Possesseurs du fief & lieu de Machedayer & dépendances, & Jugemens d'Assises contr'eux rendus, maintient & garde ledit de la Planche de Ruillé dans la Seigneurie, mouvance & féodalité sur le fief & lieu de Machedayer, lieu de la Chesnaye, les Bois & Landes Bourseau, les Bois & Landes de Gaschereau, Mauperier & dépendances situés dans la Paroisse de

Ruillé, dans laquelle dépendance du fief de Machedayer se trouvent compris les Manans & Habitans appellés Dupuy; sur le surplus des autres demandes, fins & conclusions, met les Parties hors de Cour, condamne lesdits de Boisjourdan ès noms, & de Cumont chacun à leur égard en l'amende de 12 l. & en tous les dépens des appellations, intervention & demande envers ledit de la Planche, même en ceux réservés par les précédens Arrêts.

Voilà certainement la question agitée & jugée *in terminis*. Cet Arrêt quadre avec celui de 1619. rendu sur les conclusions de M. le Bret qui adjugea le retrait *d'une mouvance vendue*. Je crois par ce moyen avoir rempli les promesses que j'ai ci dessus faites, de prouver, que la vente d'une mouvance, sans le fief, étoit, comme la vente d'une directe, un pur jeu de fief, & que la requisition du consentement du vassal étoit une vraie chimere.

XL. On opposera peut-être un Arrêt du 21. Août 1675. rapporté par Basnage sur l'Article 204. de Normandie: mais, quiconque sçaura bien les principes de cette matiere, verra clairement que cet Arrêt n'ébranle en rien l'opinion que je viens de soutenir. En effet:

Le Sieur le Sens Chevalier Seigneur de Folleville, Lieutenant Général des Armées du Roi, s'étoit rendu adjudicataire le 21. Août 1674. de plusieurs droits & rentes dûs au Comté d'Orbec, à prendre sur plusieurs habitans de la Vicomté de Folleville; & ladite Vicomté de Folleville, à cette fin, *démembrée* dudit Comté, & les droits, Justice & Seigneuries sur les possedans fiefs dans ladite Vicomté de Folleville.

Sur ce Contrat, Lettres Patentes du mois de Septembre suivant, portant ratification dudit Contrat: ensemble *union* * *& incorporation de ladite Vicomté de Folleville*, droits de Justice, & fief sur les vassaux de ladite Vicomté *démembrée* du Comté d'Orbec, à l'ancienne Seigneurie du Sieur le Sens, que ses Auteurs possedoient à Folleville, pour être tenu en Fief du Roi à un écu d'or de redevance, payable à la Recette du Comté d'Orbec; & le Roi y déclare *qu'il joint, unit & incorpore* tous les cens, rentes & redevances, droits dûs à ladite ancienne Seigneurie de Folleville, pour avec ledit Fief de Folleville, *ne faire qu'un seul & même*

* Lire.

& même fief: Voulant ſa Majeſté, que les vaſſaux & tenanciers de ſa Vicomté de Folleville, *unie* à la Seigneurie de Folleville appartenante au Sieur le Sens, *ſoient tenus de faire à l'avenir leur foy & hommage, donner leurs aveux au Sieur le Sens.*

Le Sieur le Sens préſenta au Parlement de Rouen ſes Lettres Patentes & ſon Contrat. les vaſſaux & tenanciers de la Vicomté de Folleville s'oppoſerent à l'enregiſtrement, cela fit une inſtance ſur laquelle le 21 Aout 1675. Arrêt par lequel;

» La Cour a dit : A bonnes cauſes les oppoſitions des poſſe-» dans fiefs & rotures y réunies, tant ſujets que non ſujets à ren-» te envers le Roy à cauſe du Comté d'Orbec en la Vicomté de » Folleville, dont les mouvances & tous droits Seigneuriaux » utiles & caſuels demeureront au Roy : & ordonné que leſ-» dites lettres ſeront regiſtrées au Regiſtre de ladite Cour, pour » être ledit fief érigé, & les rentes & mouvances, de rotures » réunies aux biens poſſedés par ledit le Sens, dépendantes du » Roi, & non d'autres en ladite Vicomté ; & faiſant droit ſur » les concluſions dud. de Giverville, ordonné que ledit fief éri-» gé ſera à l'avenir dénommé le fief de Folleville le Sens. Au » ſurplus, très-humbles remontrances ſeront faites à S. M. ſur » la conſéquence de telles adjudications.

Il n'eſt perſonne qui ne ſente combien ſont différens les motifs de cet Arrêt, & de celui de 1739.

Celui de 1739. confirme une Sentence arbitrale qui conſervoit *l'ancienne cauſe* de mouvance des vaſſaux, & diſoit qu'ils reconnoitroient l'acquereur *à cauſe de la Châtellenie de Meſlay*; parce que l'acquereur de mouvance comme l'acquereur de directe, eſt par cette acquiſition co Seigneur de la Seigneurie dominante de ces mouvances, *la cauſe ne change pas*; enſorte que les vaſſaux ne reconnoiſſoient l'acquereur que comme *portionnaire de ladite Châtellenie de Meſlay.*

L'Arrêt de 1675. eſt rendu ſur des Lettres Patentes qui *démembroient* du Comté d'Orbec la Vicomté de Folleville, qui réuniſſoient & incorporoient au fief du Sieur le Sens les mouvances & directes de la Vicomté de Folleville, pour, *avec le fief au Sieur le Sens, n'être plus qu'un ſeul & même fief mouvant du Comté d'Orbec.*

En ſorte que les Vaſſaux & tenanciers de la Vicomté de Folleville non ſeulement *ne devoient plus reconnoître le Roy* Seigneur feodal, mais, aux termes de ces Lettres Patentes, étoient tene-

ment distraits *du Comté d'Orbec*, qu'ils ne devoient plus reconnoître que le Sieur le Sens *à cause de sa Seigneurie de Folleville le Sens*. Ajoutons que c'étoit ici un domaine *du Roy aliéné*, qui ne pouvant qu'être engagé sous rachat perpetuel, ne pouvoit être *réuni & incorporé au fief d'un particulier* & les particuliers opposans ne pouvoient devenir vassaux & censitaires *d'un particulier comme leur Seigneur*, qui n'en devoit être que *Seigneur engagiste*.

Voilà ce que l'on apprend quand on touche le fond, non l'écorce des principes.

Telles sont, mes cheres Confreres, les nouvelles réflexions que j'ai faites sur le démembrement & le jeu de fief. Je ne les ai faites, & je ne les mets au jour que pour vous affermir de plus en plus dans les vrais principes de cette matiere la plus abstraite, mais la plus importante des fiefs, je n'ai eu en vue que de vous faciliter la sortie de ce labyrinthe féodal que les différens Commentaires avoient rendu comme inextricable : je me flatte d'avoir mis les vrais principes du démembrement & du jeu de fief dans un jour assez grand, pour que vous ne tombiez plus dans cette confusion étonnante du démembrement & du jeu, qui rendoit toutes les questions indissolubles, j'ai tracé le cannevas du vrai ; si je n'ai pas été heureux dans les conséquences, jai du moins ouvert un beau champ à des esprits plus perçans & mieux décisifs.

Je comptois terminer là ce petit Traité, mais la façon dont j'ai conçu les Parages usités dans les Coutumes d'Anjou, Maine, Lodunois, Tours, Bois, Normandie, Poitou, S. Jean d'Angely, Usance de Saintes & Angoumois, & qu'en Bretagne on nomme *tenure en juveigneurie par Parage*, & quand le Parage est fini, *tenure en juveigneurie sans Parage*. D'Argentré, art. 311. *ant.* Cette façon de concevoir le Parage m'a fait conclure que les réflexions que j'y ai faites étoient nécessairement connexes au démembrement & au jeu de fief ; c'est ce qui fait que je joints à ce que dessus une Dissertation sur les Parages.

DISSERTATION SUR LES PARAGES.

CHAPITRE PREMIER.

Du Parage en général, de combien de ſortes il y a de Parages, & entre quelles Perſonnes il a lieu.

I. EN général le Parage eſt le droit que les Puînés ont de tenir leurs portions *du même fief*, ſans pour ce faire hommage, ni au dominant, ni à leur aîné: c'eſt l'aîné qui le fait *pour tous*, & qui les garantit ſous ſon hommage; les Puînés ſont tenus ſeulement de lui fournir le dénombrement de leurs portions pour que lui aîné fourniſſe l'aveu général du fief au dominant, & pendant le Parage les Puînés contribuent aux devoirs du fief, ſi devoir y a autre que le rachat, dit l'article 125. de Poitou; ce ſont les frais de la faction d'hommage, le Chambellage s'il en eſt dû un, dit Boucheul ſur cet article: *Vide* l'art. 95. de Poitou. J'ai dit *du même fief*, car le Parage n'a jamais lieu quand les Puînés ont un fief diſtinct en partage. Si Poitou admet le Parage de pluſieurs fiefs diſtincts, cette Coutume ne l'admet que pendant que la ſucceſſion eſt *indiviſe*.

Mais la loy général eſt que le Parage n'a lieu que dans la diviſion d'un même fief: nous expliquerons tout cela dans la ſuite, Chapitre II.

II Le Parage ſe diviſe en légal & conventionel; ce dernier eſt plus connu es Coutumes de Poitou, Saintonge & Angoumois, que dans les autres Coutumes de Parage.

En général le Parage eſt une eſpéce de jeu de fief, le Parage

légal eſt un jeu *de la loy*, le conventionel eſt une eſpece de jeu par le fait de l'homme, mais comme il ne regarde que *le Port de foy*, il ne fait pas un véritable jeu de fief.

Si le Parage légal & le Parage conventionel conviennent en ce qu'ils ne peuvent jamais avoir lieu que dans le partage ou acquiſition *d'un ſeul & même fief*, ils différent l'un de l'autre eſſentiellement en deux points.

Le premier, le parage conventionel ne finit jamais, ou s'il finit, ce ne peut être que par une convention contraire, c'eſt ce que dit l'art. 107 de Poitou, auquel on ſe conforme en Saintonge, & en Angoumois, & cette convention contraire remettroit les choſes dans le droit commun, pour que tous les ayans part au fief, tinſſent du dominant leurs portions *ſub eodem titulo feudi* : nous retoucherons ce point *infrà*.

Au contraire, le Parage légal a une fin déterminée ; dans quelques Coutumes il finit quand les ayans part au fief ſont ſi éloignés qu'ils ne peuvent plus montrer ni prouver lignage, dans d'autres au ſixiéme dégré incluſivement, dans d'autres il finit du quatre au cinquiéme dégré.

Le Parage légal finit encore quand une portion du fief ſort de la ligne à laquelle il a commencé.

Nous repaſſerons ſur tous ces points qui méritent une diſcuſſion ſinguliere par la variété des diſpoſitions des Coutumes.

Le ſecond, en Parage conventionel le jeu de fief ne concerne que *le Port de foy* : nous l'avons dit, il ne tend jamais à une ſous-inféodation.

Le Parage légal, au contraire, tend à une ſous-inféodation des portions cadettes, c'eſt en cela qu'il eſt un jeu de fief ; mais comme c'eſt un jeu de la loy qui prononce la ſous-inféodation Parage fini, ce jeu nuit au dominant du fief, qui perd ſur la portion cadette ſa mouvance *immediate*, la Coutume de Poitou veut même qu'on l'appelle pour voir faire, par le puîné, hommage à ſon aîné, ſans quoi lors de l'ouverture de la portion chemiere, il peut exercer tous ſes droits ſur toutes les portions chemiere & cadettes, c'eſt en cela que la ſous-inféodation par fin de Parage, différe totalement de la ſous inféodation par le fait de l'homme. La premiere nuit au dominant qui ne peut l'empêcher : La ſeconde ne lui préjudicie jamais à moins qu'il ne l'inféode, c'eſt le droit commun du Royaume, (il n'y a que Poitou, art. 30. qui donne au dominant les premieres ventes de la portion ſous inféodée, &

celà, dit Béchet en sa Digression sur les Parages, pour l'indemniser de la perte de sa mouvance immédiate, & par ce moyen cette sous-inféodation volontaire prejudicie au dominant, & tient malgré lui; Maine aussi après trente ans valide cette sous-inféodation, & le Bail à cens; mais ces Coutumes sont exorbitantes du droit commun, *nec extra earum territoria extendendæ sunt.*) Nous retoucherons encore ce point, à la fin de la présente Dissertation.

Avant de discuter toutes les questions de Parage, soit légal, soit conventionel, perçons dans l'antiquité : le Parage faisoit alors le droit commun; la division du fief, ou plutôt la façon de diviser le fief, depuis qu'il étoit devenu patrimonial, fit recourir à ce remède; tant il est vrai que dans ces tems le droit des fiefs étoit un cahos, *rudis indigestaque moles*, il ressentoit encore ces tems durs & farouches, où le vassal n'osoit toucher à son patrimoine *sine licentia Domini* : cependant, il faut l'avouer, cette façon de diviser le fief, étoit celle qui pouvoit produire plus d'inconveniens; nous le dirons en un mot *infrà*; mais moins que les démembremens permis en Boullenois & autres endroits de la Picardie.

III. De Lauriére sur Ragueau, au mot Parage, en a parlé briévement, mais curieusement.

Il prétend que *Parage & Frérage* étoient, à vrai dire, la même chose, parce que ce droit étoit, comme il est encore plus commun entre freres, qui, étant égaux entr'eux, étoient appellés *Pers*. Les Coutumes qui l'admettent en collatérale sont Coutumes d'exception. De Lauriére prouve l'antiquité de ce droit par un passage de Othon Frisingen, *de gestis Frederici*, L. 2. chap. 29. *mos in illa, quæ penè in omnibus Galliæ Provinciis, quod semper seniori fratri ejusque liberis, maribus seu fœminis, paternæ hæreditatis cedat auctoritas, cæteris, ad illum tanquam ad Dominum respicientibus.*

Du Cange sur le mot *Paragium*, après avoir dit & prouvé que *Parage* signifioit la haute noblesse, d'où ce Brocard Coutumier, *fille noblement emparagée*, vient au Parage que nous traitons & dit *Paragium deinde appellatum quidquid feudale, à fratre primogenito secundo genitis in partem hæreditatis* (a) *datur, qui id ab ipso primogenito fratre tenent pari ac ille reliquum feudum condi-*

(a) Entendez ce mot *hæreditatis*, comme s'il y avoit *partem feudi hæreditarii*; ce qui suit l'indique assez, & c'est le droit du Parage, qui n'a lieu que dans le partage d'un même fief.

tione (absque tamen homagio) quod iis pro toto feudo Dominio præstat usque ad septimam generationem, quâ finitâ omnis sanguinis affinitas extincta censetur ; tunc enim, qui excipiunt, homagium præstant hæredibus primogeniti.

Cujas *ad Librum* 2. tit 10. *de feudis* parle ainſi du Parage, *hodie in quibusdam locis res ita geritur (inter fratres) ut feudum, frater major natu præcipuè obtineat, & cæteris aspergat tertiam partem (cæteri non minus partes suas nobiliter tenent quàm frater major natu, nec minus dicuntur pares in feudo, & a majore quidem fratre dicuntur feudum tenere jure Paragii, sed ejus conditio talis est, ut pro eo nullam fidelitatem frater jurare aut repromittere debeat.)*

Terrien en ſon Commentaire, où ſont les anciens uſages de Normandie, rapporte un article du Parage, L. 5. ch. 5. page 179. Edit. 1578.

» *Tenure en Parage*, eſt quad cil qui tient, & cil de qui il tient » doivent par raiſon de lignage être *pers* ès parties de l'héritage » qui deſcend de leurs antéceſſeurs, en cette maniere tient le » puîné de l'aîné juſqu'à ce qu'ils viennent au ſixte dégré du li- » gnage. Les aînés ſont les foy & hommages aux Chefs-Sei- » gneurs, & les puînés tiennent d'eux par Parage ſans hom- » mage. Par la main des aînés payeront les autres, les Reliefs, » les aydes & toutes les autres redevances aux Chefs-Sei- » gneurs, & par eux doivent être faites toutes les ſémonces » aux puînés. Quand le lignage ſera allé juſques au ſixte dé- » gré, les hoirs aux puînés ſeront tenus à faire féauté aux hoirs » de l'aîné, & quand il ſera allé juſqu'au ſeptiéme dégré, ils » ſeront tenus à leur faire hommage pour ce que le ſeptiéme » dégre eſt du tout hors du lignage ; & d'illec en avant ſera » tenu par hommage, ce qui, devant, étoit tenu par Parage.

Sur ces mots *foy re féauté*, Terrien obſerve que *féauté* étoit la promeſſe de porter la foy de loiauté, & ſe faiſoit *ſans baiſer* ; mais que l'hommage ſe faiſoit avec le baiſer, en ſigne & démonſtrance d'amour qui n'y eſt plus par raiſon de lignage, que ceux qui tiennent par féauté ne ſont tenus à pléjer leur Seigneur, comme ſont ceux qui tiennent par hommage, qu'ils ne bailloient auſſi aveux à leur Seigneur, ſinon comme les Parageurs, ne payoient point de treiziéme, non plus que les Parageurs s'ils vendoient leur fief, car, ajoute-t'il, les treiziémes ne ſont dûs que pour raiſon des ventes que font ceux qui tiennent par hommage.

Par-là, on voit qu'en Normandie le Parage ne finissoit qu'au septiéme dégré, que le sixiéme étoit encore dans le Parage, mais que, comme il annonçoit la fin du Parage, les Paragers étant dans ce sixiéme dégré, étoient tenus de promettre foy à leur aîné, ou à sa représentation, laquelle foy se faisoit à l'aîné, par les Paragers parvenus au septiéme dégré.

Bouteiller, Somme rurale, Ed. 1603. L. 1. tit. 84. s'explique ainsi.

» Tenue en Parage, si est quand cil qui tient tenement de cil de » qui il tient sont pareilles parties par raison de lignage, & que » ledit tenement vienne de leur Anchiseur, & vient par succ- » cession de ligne, si, comme ès lieux, & par espécial en Nor- » mandie, où ès fiefs de frere, venants de pere, l'aîné empor- » te le gros, & les puînés en ont le tiers par la raison de parta- » ge & de succession, celle partie est tenue en Parage, car ils » sont Paraux en fief, jaçoit ce que l'un soit plus grand que l'au- » tre, & toutefois le tient aussi noblement comme l'aîné fait » le gros, & si sont Paraux en lignage, & toutefois, veut le droit » que le maisné tienne de l'aîne en Parage, & va ainsi jusqu'au » sexte dégré de ligne; celui à qui ce vient, est lors tenu de fai- » re féauté à l'aîné, c'est-à-dire, qui représente l'aîné, & qui » adonc tient le gros du fief; & au sept dégré, celui qui lors le » veut tenir doit faire hommage pour le fief, & lors revient le » fief à être tenu tout purement de l'aîné, ou de celui qui lors » tient le gros du fief, & lors, est tenu en hommage, & non » plus en Parage; & sçachez qu'en celle tenure en Parage, l'aî- » né a, sus celui qui ainsi tient, la justice & contrainte de ses ren- » tes & des services qui appartiennent au Seigneur Souverain, » de tort fait à lui ou à ses Gens & de non plus de chose.

» Et selon l'usage d'Orleans, qui tient en Parage, il a toute » telle justice que l'aîné, ne n'est tenu de faire aide ne service » fors au Chef-Seigneur : ne li Sire n'y peut asseoir servitude, » tant qu'il soit tenu en Parage : moult autres Coutumes y a » tenure de Parage.

Carondas dans ses Notes sur cet Ouvrage, tient le même langage. *Vide.*

IV. On voit par-là que le Parage étoit le droit commun, que la fin du Parage opéroit, alors comme aujourd'hui, la sous-inféodation des portions cadettes.

De-là, dit Brusselles, L. 3. ch. 13. p. 873. sont venus presque tous les arriere-fiefs.

Je crois bonne cette conjecture, mais je ne penſe pas que le Parage ait *ſeul* amené les arriere-fiefs, ils ont leur origine auſſi ancienne que la patrimonialité des fiefs: Loyſeau nous le dit, & cela eſt vrai, quand les plus puiſſans ſe furent approprié héréditairement leurs offices & bénéfices, a leur imitation, les moindres (a) & les plus petits auſquels on avoit ſous bénéfice, s'emparerent auſſi des leurs, & la protection des plus forts dont ils avoient beſoin, les rendit feudataires les uns des autres par dégré; & des qu'il y a eu des fiefs il y a eu des arriere fiefs en remontant juſqu'a la couronne; cela a commencé ſous Charles le Simple, s'eſt accrû lorſque Hugues Capet parvint a la Couronne, & s'eſt fortifié & conſolidé ſous les régnes ſuivans: c'eſt ainſi qu'en a parlé M. de la Gueſſe, Procureur Général, dans ſa Remontrance du 29. Juillet 1591. Ed. 1611. pag. 123. *De-là*, dit-il, *en ce Royaume l'origine des fiefs, tant Royaux & premiers, que ſecondz & ſubalternes.*

V. Je paſſe bien à Bruſſelles que le Parage a été une des ſources les plus fécondes des arriere fiefs, parce que le Parage pendant pluſieurs ſiécles ayant été le droit commun de la France, & par ſa fin conſtituant des portions cadettes, autant de ſous fiefs de la portion ainée, cela a multiplié les arriere-fiefs, mais, les arriere fiefs par eux mêmes, ſont du tems de la patrimonialité des fiefs, comme je viens de le dire; parceque relativement a la Couronne, les plus grands fiefs ſont eux mêmes ſous fiefs, chaque fief eſt dominant, & vaſſal, *ſub diverſo reſpectu*, dominant par rapport au ſous fief qui dépend de lui; vaſſal, en remontant au fief dont il dépend lui même, & plus on s'éloigne de la Couronne qui eſt le centre, le point milieu de tous les fiefs, plus les ſous-fiefs deviennent arriere fiefs, ou de la Couronne, ou du fief vaſſal immédiat, ou même médiat de la Couronne; mais le démembrement approuvé dans quelques Coutumes, eſt une ſource plus féconde de ces atomes de fiefs, qui fourmillent dans ces Provinces où le démembrement eſt licite, & prononcé par la loy municipale & c'eſt ce qu'il ſeroit néceſſaire d'abolir.

Revenons au Parage.

VI. Les Hauts Seigneurs, qui, par ces ſous-inféodations forcées, voyoient empirer leurs fiefs vaſſaux, eſſayerent d'abolir le Parage. Pluſieurs s'aſſemblerent; Eudes de Bourgogne, Hervé

(a) *Voïez* le nouveau Ducange ſous le mot *Vaſſallores*, on y établit doctement cette gradation de fiefs, en grands, moindres & petits, ſubordonnés les uns aux autres.

Comte

Comte de Nevers, Renaut Comte de Boulogne, Guillaume Comte de Saint Pol, & Guy Sire de Dampiere, de S. Dizier & de Bourbon; ils convinrent entr'eux d'ôter le parage de leurs terres, & pour rendre cet acte plus solemnel, & engager leurs Sujets (*a*) à y obéir plus exactement; ils supliérent le Roy Philippe-Auguste de publier lui même cette convention. (*b*)

Philippe-Auguste voulut bien qu'elle fût rédigée *en sa présence* & dans son Conseil: ce fut le 1er May 1209. si on en croit l'Editeur du Louvre, Brodeau sur l'art. 13. de Paris, & Loisel en ses Instituts, L. 4. titre des fiefs, art. 71 & le 1er. May 1210. selon Brusselles qui la rapporte aussi tout au long, & dit l'avoir tirée de la Chambre des Comptes: La voicy comme nous l'a donnée Brusselles, & M^e^. Pithou sur l'art. 14. de Troyes; elle est de même que dans l'Edition du Louvre, la datte seule est différente.

*Philippus Dei gratia Francorum Rex o**. Dux Burgundiæ. Herveus Comes Nivernensis, Renaldus Comes Bolonensis, Guillelmus comes Sancti Pauli, G. Guido de Domna Petra, & plures* (c'étoit les Gens du Conseil du Roy) *alii Magnates* (*unanimiter convenerunt, & assensu publico firmaverunt*) *ut à primo die Maii in posterum ita sit de feodalibus tenementis.*

Quidquid tenetur de Domino Ligie, vel alio modo, si contigerit per successionem, hæredum, vel quocumque alio modo divisionem inde fieri, quocumque modo fiat, omnes qui de illo feodo tenebunt, de Domino feudi principaliter & nullo medio tenebunt, sicut unus antea tenebat, priusquam divisio esset facta; & quandocumque contigerit pro illo totali feodo servitium Domino fieri, quilibet eorum, secundum quod de illo feodo tenebit, servitium tenebitur exhibere, & illi Domino deservire, & reddere rachatum, & omnem justitiam, quidquid autem antea factum est, & usitatum, usque ad primum diem Maii, maneat sicut est factum, sed de cætero fiat sicut est suprà dictum. Quod ne possit oblivione deleri, & in posterum irritari, præsens scriptum (*sigillorum suorum*) *munimine roborari fece-*

[a] *Nota.* C'est ainsi que, dans les premiers siécles des fiefs, les Seigneurs appelloient leurs habitans, c'étoit un abus.

[b] Ceci & ce qui suit, est extrêmement important, pour les combats de fiefs; & pour sçavoir sur quoi on doit tabler, en voyant des partages des xj xij xiij & xiv. siécles où les parages se sont établis, & qui ont donné naissance à des arriere-fiefs que souvent on reclame comme fiefs mouvants immédiatement, ou de la Couronne, ou des fiefs de son domaine, ou même des fiefs des Seigneurs particuliers; il est nécessaire de sçavoir le droit qui régnoit dans ces quatre siécles: car en traitant ces grandes affaires, il faut toujours parler le langage, & le droit du tems, où les actes ont été passés,

runt. Actum Anno Domini M°. CC°. X°. primo die Maii, apud Villam novam Regis juxta Senonem.

On diroit en lisant cette Charte, qu'en abolissant le parage, on établissoit le démembrement du fief, *qui de illo feodo tenebunt, principaliter tenebunt, sicut unus anteà tenebat.*

Mais il faut dire le contraire. Cela ne tendoit qu'à conserver l'integrité des fiefs, malgré les divisions & subdivisions dans les partages. La preuve de ceci est dans la Charte même, où après avoir dit que chacun tiendra du Dominant, *sicut unus anteà tenebat*, ce qui veut dire immédiatement du dominant, & aussi noblement que leur Auteur le tenoit; on ajoute que dans le cas où le service sera à faire *pro illo* (*totali*) *feudo*, & où il faudra payer le rachat, *quilibet eorum qui de illo feodo tenebit, servitium tenebitur exhibere, & reddere rachatum.* Ce qui marque nécessairement que le service se faisoit, & le rachat se payoit *par tous, pour le tout, pour le même fief* Donc on ne démembroit pas le fief par cette forme de partage & de tenure; & c'est apparemment cela qui a engagé d'Argentré à croire que l'hommage devoit se rendre *par tous ensemble*, rigueur que Dumoulin ne vouloit pas, & qu'en effet on a rejettée, en admettant un des co-partageans à couvrir sa portion, sans que la négligence de l'un pût & dût nuire à l'autre; ainsi *melius consultus*, je retracte ce que j'ai dit dans mon second Volume au sujet de cette Charte, page 404, où j'ai dit qu'elle faisoit un démembrement, ce qui n'est pas; & il faut entendre ce que j'en ai encore dit, Vol. 1. chapitre 1. du Démembrement, nombre 4, comme je l'entends à présent.

VII. Cette Charte n'est réellement qu'un *accord*, une *convention* entre plusieurs Seigneurs, qui demanderent au Roi de la publier lui même, ce qu'il voulut bien. *Unanimiter convenerunt & assensu publico firmaverunt;* rien ne marque que le Roi en ait voulu faire une ordonnance pour son Royaume. Ce qui y est dit, *& plures alii Magnates*, ne sont que les Barons, & autres Seigneurs qui formoient son Conseil, dans lequel il voulut bien que cette convention fût rédigée *en sa presence.* Le Roi n'a pas voulu même en faire une Ordonnance particuliere aux Provinces que les Seigneurs y dénommés tenoient. Il l'a publiée lui-même; voila pourquoi son nom est en tête. Mais il se contente * de dire à la fin, *quod ne possit oblivione deleri, & in posterum irritari*, (*pr. sens scriptum*); il ne dit pas, *Edictum*, ni

* Hic.

præsentem paginam, qui étoit un terme usité pour dire une Ordonnance, *diploma. Vide* le nouveau Ducange, sur le mot, *pagina* (*Sigillorum suorum munimine roborari fecerunt*). Il atteste que ces Seigneurs y apposerent *leurs sceaux.*

VIII. Si le Roi eut voulu que ce fût une Ordonnance du Royaume, même pour ces Provinces particulieres, le Roi auroit parlé *en son nom*, & comme cela se pratiquoit alors, il auroit dit, *de assensu Baronum & Comitum*, dont les noms auroient été à la fin. Mais le Roi n'y parle que pour attester que ces Seigneurs sont *convenus*; *unanimiter convenerunt.* S'il eût voulu même adopter la convention de ces Seigneurs, il y auroit fait *apposer son sceau*, comme dans toutes les Ordonnances. Nous voyons l'Ordonnance du même Roi faite en présence de la Comtesse de Champagne, le Sire de Saint Dizier, de Dampierre & de Bourbon, qu'on nomme l'établissement pour les Juifs, rapporté par Brusselles, tome 1. livre 12. chap. 39. page 578. Elle finit en ces termes : *Quod ut ratum sit*, (*præsentem paginam sigilli nostri*) *autoritate roboramus, actum Parisiis, anno Domini* 1206.

Une autre Ordonnance de Louis VIII. souscrite par les Barons, portant aussi établissement pour les Juifs, finit ainsi : *In cujus rei testimonium, & confirmationem præsentibus Litteris sigillum nostrum fecimus apponi, & Comites, Barones, & alii prænominati sigilla sua duxerunt apponenda, factum Parisiis, anno Domini* 1223, *mense Novembris* ; Philippe-Auguste étoit décedé en Juillet de la même année.

Voila un accord entre le Roi & ses Barons, mais accord ayant force de Loi dans le Royaume, & par lui publié comme Loi. On ne trouve rien de cela dans celui (de 1209, ou 1210, *nil refert*). Il n'y a qu'à ouvrir toutes les Ordonnances de ce tems, elles sont toutes scellées *du Sceau Royal*; mais Philippe-Auguste ne l'adopta pas même pour ses Domaines : on le verra *infrà.*

IX. Cependant la question de sçavoir si cette Charte, que les Auteurs ont nommée Ordonnance, a eu lieu, si elle a toujours subsisté, si elle a fait la Loi du Royaume, a divisé nos Auteurs, & je l'ai vû même mettre en question sérieuse.

Loisel & Brodeau, *locis citatis*, ont pensé que cette Ordonnance avoit aboli les parages dans le Royaume, pour Paris, & toutes les autres Coutumes d'autres Auteurs ont encore pensé de même, & dès-là, ces grandes questions sur la validité des parages établis dans les anciens partages.

X. Pour moi, après les réflexions vraies que cette Charte m'a fait faire ci-dessus, considérant que le parage étoit le synonime du frérage, n'ayant d'abord eû lieu qu'*entre freres* enfans d'un pere commun, & partout d'abord entre les nobles seulement, avant que les roturiers eussent obtenu dispense de tenir fiefs, n'ayant lieu en collatérale, que dans les Coutumes qui donnent le droit d'aîneſſe dans les deux lignes directe & collatérale: Je dirai avec de Lauriere sur Ragueau que cette *convention* des Seigneurs, que mal-à-propos on qualifie Ordonnance, n'a point aboli le parage, qu'il a eu lieu long temps depuis cette Charte dans la Coutume de Paris, que cette Ordonnance, comme dit Bruſſelles pages 887. & 888. n'a pas été suivie même dans les Provinces immédiatement soumises au Roi.

En voicy des preuves éclatantes.

XI. 1. Personne n'ignore l'Ordonnance de 1270. que l'on nomme les établiſſemens de S. Louis; c'étoit une espece de Coutume que le Roi donnoit principalement *pour Paris & pour Orléans* & leurs dépendances. Voici les articles 43. 70. & 74. du 1er Livre de ces établiſſements. Bruſſelles les rapporte page 888. & suivantes

» Art. 43. Nous hons qui tient en parage ne fait aide à son ap-
» parageur, se il ne le fait au Chief Seigneur, & se aucuns est qui
» ait apparageurs qui tiennent de lui en parage, il ne lor puet
» terme mettre hors du Parage, par droit.

» Art. 70. Hons qui a parageur, si tient aussi franchement, &
» gentement, comme celui de qui il tient, & si a autretant de
» justice en parage. . . . .

» Article 74. Se aucuns avoit tenu en parage longuement, &
» cil de qui il auroit tenu deist, je ne vuel que vous tegniez plus
» en parage de moi se vous ne me montrez le lignage; & li autre
» dit: je vous le montreré, il lui doit mettre terme pardevant soi
» pour le parage conter, & cil li doit montrer & conter, dont il
» est issu, & le lignage de degré en degré, & se ils se truëvent si
» prez que eus ne s'entre-puissent avoir par mariage, & li uns
» soit homme, & li autre soit fame, il remaindra en parai-
» ge, & se cil ne l'en croit, il jurera seur sains que il a conté
» loiaument le lignage à son escient, & quand il aura fait le se-
» rement, il ramaindra en paraige; & se il n'osoit faire le sere-
» ment, il li feroit hommage, & quand il li auroit fet homma-
» ge, li sirès n'y pourroit asseoir que un roucin de service.

Ces Articles ou Chapitres des Etablissemens de Saint Louis de 1270, & plusieurs autres qu'on pourra voir, prouvent que depuis & non-obstant la Charte de 1209. ou 1210, le parage avoit lieu dans les Provinces même immédiatement tenues du Roi, & étant le Domaine de sa Couronne.

XII. 2°. Chopin sur Paris, livre 1. titre 2. nombre 12, après avoir dit que l'Ordonnance de 1210. est abolie par plusieurs Coutumes, ajoute que le vieil Livre manuscrit des Statuts du Royaume de France montroit qu'elle n'avoit pas été long tems en usage; il en rapporte un article en langue vulgaire, tiré du Chapitre de Don de foy par Fraresche à son frere.

» Dus, ne Quens (a), ne Barons, ne nus autres Sirès ne puent » donner à leur homme de foy (si ce n'est à son frere, ou à sa » suer, mais à ciaux le peut-il bien donner en paraige, & en » partie) mais il ne le porrois pas donner à un homme étrange, » se il ne le donnoit à toutes obéissances que il auroit sans rien » retenir; car ce li Baron donnoit à ses Vavassours, ce seroit » moult grand domaige à celui à cui il le devroit, & au Baron » même qui auroit son fié.

[a] Comtes.

3°. Ducange *loco supra*, rapporte un Arrêt du Parlement de l'an 1275. d'après Ducheſne, en son Histoire de Dreux, où il est dit :

Baillivo igitur Caleti pro Domino Rege petente homagium à Comite Domini Martini, de dictis terris sibi, ut dictum est, in excambium traditis, pro dictis Comitibus suis ex adverso propositum, quod dictus Rex de dictis Terris homagium habere non debebat; imò Comes Drocensis eas Comiti Domini Martini, (per paragium juxtà Terræ consuetudinem garentire debebat usque ad septimum hæredem.)

Il en rapporte encore un autre de l'an 1227.... *Hometum* (b) *quod tenetur ab eo tanquam ab antenato* (c) *per paragium, juxta Consuetudinem Normanniæ.*

[b] Une Maison, un Tenement.
[c] Aîné

4°. Brodeau lui-même sur l'Article 13. de Paris nombre 21, dit, & cela est vrai, que Carondas sur l'Article 18. de Paris, rapporte un ancien Arrêt qu'il dit avoir vû dans les Mémoires de M. Chartelier, Conseiller en la Cour, portant qu'il seroit informé par turbes au Châtelet de Paris sur la maniere d'user pour la mouvance des terres des puinés dans le fief partagé, si elles releveroient de l'aîné, ou du Seigneur dominant.

XIII. De toutes ces preuves, & du stile même de cette Char-

te, je conclus 1°. Que cette Charte de 1209. ou 1210. n'eſt point une Ordonnance que le Roi ait voulu faire pour ſon Royaume ; qu'il ne voulut que rendre plus ſolemnelle une *convention* faite entre pluſieurs Seigneurs *pour leurs Vaſſaux* ; qu'il ne voulut que donner à cette *convention* une publicité plus autentique. 2°. Que quand on la regarderoit comme une Ordonnance émanée du propre mouvement du Roi ſur les remontrances de ces hauts-Seigneurs contre le parage, elle ne fut, & n'eut lieu que pour les terres des Seigneurs y nommés, qu'elle n'eut point de cours dans les Seigneuries tenues & mouvantes immédiatement du Roi ; que le parage y a toujours eû ſon cours, & qu'il y a été en vigueur juſqu'à la rédaction & réformation des Coutumes, dont le plus grand nombre a réjetté le parage, pendant que quelques-unes l'on conſervé, quelques-unes même ont permis le conventionel entre tous co-acquereurs. 3°. Que le parage dans ces tems anciens avant la rédaction des Coutumes, étoit le droit commun ſuivant lequel on partageoit les fiefs. *Il fut inventé*, diſoit un grand Magiſtrat, *par la néceſſité de diviſer le fief, on imagina le parage par lequel le fief eſt diviſé ; mais la foi reſte entiere.*

XIV. A préſent le parage n'eſt reçû qu'ès Coutumes de Normandie, Anjou, le Maine, *entre filles*, ès Coutumes de Lodunois, Blois, Tours, Poitou, Angoumois, Saint Jean-d'Angeli, (Uſance de Saintes ſuivant les Auteurs) & Bretagne, *entre mâles & femelles.* S'il y a quelques autres Coutumes de Parage, elles ſont en petit nombre.

Dans les Coutumes de Parage notamment en Poitou, Angoumois & Saintonge, on connoît deux ſortes de parage ; le légal & le conventionel.

XV. Il y a une maxime générale pour le parage, maxime qui paroît certaine, & que l'on peut poſer comme regle dans ce droit autrefois commun, & aujourd'hui reſſerré dans quelques Provinces du Royaume.

Maxime générale & importante.

Cette maxime eſt que dans toutes les Coutumes où le parage n'eſt pas textuellement admis, on ne peut l'y introduire ſoit dans les acquiſitions en commun, ſoit dans les partages de ſucceſſions directes ou collaterales, il n'a point lieu au préjudice du Roi ni de tout autre Seigneur Dominant, ce ſeroit alors *un parage conventionnel* ; en ce cas le Dominant ſeroit en droit de faire ſaiſir le fief entier, & dans toutes ſes parties, & de refuſer l'hommage

que l'aîné, ou celui dont ils seroient convenus lui offriroient, sauf si les puînes sont mineurs, auquel cas seroit tenu d'accorder souffrance, parce que tous les ayans part au fief *quocumque titulo*, doivent personnellement la foy, *ratione portionum, ut diximus, & sub eodem titulo feudi.*

Limita tamen, ès Coutumes où l'aîné est autorisé à faire la foy, *la premiere fois*, c'est-à-dire, lors de l'échoite du fief, ce qui n'est qu'une permission à l'aîné de couvrir tout le fief, ouvert par le décès du pere commun, & non un parage.

XVI. Je dis que si la Coutume n'admet textuellement le parage, on ne peut l'établir par quelqu'acte que ce soit, au préjudice du Dominant qui peut, faute de foy, saisir féodalement toutes les portions des ayans part au fief, & qui ne seront pas personnellement en foy.

Nous avons deux Arrêts qui l'ont jugé.

Un premier de 1687, entre la Dame de Bourgon, & Thomas Liger à cause de Jeanne Perreaux sa femme, qui juge que quoique les Coutumes de Poitou & d'Angoumois soient voisines de la Rochelle, néanmoins la Coutume de la Rochelle n'admettant point le parage, on n'avoit pû en faire un par le partage dont étoit question, au préjudice du Roi, *adde*, ni de tout autre Dominant.

Un second du premier Juin 1707, pour les mêmes Coutumes de la Rochelle & Païs d'Aunis.

L'additionnaire de Vigier sur l'Article 54. d'Angoumois, en fait mention, il en rapporte le fait sans le datter; mais j'en ai sçu la datte par la communication que j'ai eue d'une Requête d'intervention donnée par M. le Procureur général dans l'Instance de la mouvance de la Terre de Rochefort en Iveline, entre M. le Duc de Luines qui la prétendoit à cause du Comté de Montfort que M. son pere avoit eu en 1692. du Roi en échange du Duché de Chevreuse, & M. le Prince de Montauban qui prétendoit que Rochefort relevoit nuement de la Couronne, ce qui a été ainsi jugé par Arrêt du 13 Février 1740. en la Grand-Chambre, au rapport de M. de Salabery.

M. le Procureur général entr'autres moyens prétendoit que dans un partage fait en 1317. entre Yolande de Dreux & Isabelle sa sœur puînée, le partage *qu'on disoit* y avoir été établi quand il y en auroit eu un, ne pouvoit avoir lieu contre le Roi, la Coutume de Monfort ne l'admettant point; & pour soutenir

cette thèſe, il rapportoit l'Arrêt du premier Juin 1707, & toute ſa défenſe contre l'objection du Parage prétendu établi par le partage de 1317, ne rouloit que ſur cet Arrêt.

Je dirai plus, comme on peut citer l'Arrêt du 13 Février 1740 & l'appliquer à une queſtion de Parage. Quoiqu'il n'ait jugé la mouvance que ſur des actes de foy qui prouvoient que le Roi en avoit été ſervi immédiatement, & comme Comté qui doit toujours relever immédiatement de la Couronne, & ne peut, étant Comté, relever d'un autre Comté, dit Loiſeau, chapitre 8. des Seigneuries, nombres 8. & 9. Je dirai *per tranſennam*, que M. le Procureur Général n'agita la queſtion de Parage, que parceque d'abord on l'avoit oppoſée de la part de M. le Duc de Luynes. Car, *in veritate*, le partage de 1317. ne portoit pas un Parage, mais une ſous-inféodation de la portion puinée, conſentie par Jeanne; ce qui eſt bien différent du Parage. Yolande de Dreux par ce partage ſe réſervoit ſur Rochefort *l'hommage, la ſuzeraineté, & le reſſort.* Or, en parage, l'aîné ne peut ſe reſerver *l'hommage*; le puîné n'en doit point pendant le parage, & il a pareille Juſtice que ſon aîné, c'eſt à-dire, qu'il a part à la Juſtice de l'aîné; ce que nous expliquerons dans la ſuite.

XVII. Voici le Fait qui a donné lieu à l'Arrêt du premier Juin 1707, tel que l'Additionnaire de Vigier le rapporte.

Par le partage de la Terre de Saint Laurent, entre le ſieur Cheſnel mari de l'aînée des deux ſœurs, à laquelle cette Terre appartenoit, & les Seigneurs de Sainte Hermine repréſentans la cadette, il fut convenu que les portions des Seigneurs de Sainte Hermine ſeroient tenues en Parage; que le ſieur Cheſnel ſeroit Chemier, & garantiroit ſes Parageurs ſous ſon hommage. Le Receveur du Domaine de la Rochelle fit action aux Parageurs, pour être condamnés à rendre leur hommage, & faute par eux de l'avoir fait, il fit ſaiſir féodalement leurs portions. L'Inſtance fut portée au Bureau des Finances de la Rochelle, où le ſieur Cheſnel offrit l'hommage pour ſes Parageurs, dont il prit la garantie; ils ſoutinrent les uns & les autres la validité du Parage établi par leur partage. Sur le tout, Sentence qui déclara la ſaiſie féodale, bonne & valable; Appel par les ſieurs de Sainte Hermine & Conſors; l'Inſtance fut au Rapport de M. le Meuſnier; M. le Procureur Général intervint, & l'Arrêt confirma la Sentence.

Sur cet Arrêt l'Additionnaire de Vigier dit, *ainſi jugé que la Coutume*

Coutume n'ayant pas établi le parage, il ne peut pas être par convention au préjudice du Seigneur. Cette remarque est dans les principes.

Mais il ajoute : *le Seigneur a interêt d'avoir autant d'hommages qu'il a de Vassaux Propriétaires de fiefs distincts & séparés.* C'est un mal entendu, le partage qui donne aux puinés *sans parage*, des portions du fief de leur pere, ne fait point autant de fiefs séparés qu'il y a de portions, si la Coutume ne prononce textuellement le demembrement par partage, nous l'avons prouvé. Or, la Rochelle & Aunis n'admettent *pas* le démembrement du fief. Cet Annotateur auroit pensé plus juste, s'il eût dit que le Seigneur avoit interêt d'avoir l'hommage de chaque portionnaire du même fief.

XVIII. Mais pourquoi a-t-on jugé par ces deux Arrêts que dans ces Coutumes qui n'admettent pas le parage, on ne pouvoit l'y établir sans le consentement du Dominant ?

Les principes nous apprennent que le Vassal peut sous-inféoder, même par partage du consentement des puînés. On pourroit, se semble, rendre cette raison des Arrêts.

Le parage, *entre co-héritiers*, tend nécessairement à une *sous-inféodation des parts cadettes*, parage finissant, le Seigneur dominant ne peut l'empêcher. Poitou veut même qu'on appelle le Dominant pour voir faire par le puîné hommage à l'aîné, parage fini. Par la sous-inféodation, la portion sous-inféodée s'éloigne d'un dégré du fief dominant, le Seigneur Dominant perd sa mouvance immédiate sur cette portion. Cette sous-inféodation, parage fini, est forcée.

Différence entre la sous-inféodation par parage fini, & la sous-inféodation ordinaire.

Au contraire la sous-inféodation par jeu de fief ordinaire, même par partage, est licite sans le consentement du Dominant, parce que ce jeu ne lui préjudicie jamais, à moins qu'il ne l'inféode : nonobstant cette sous-inféodation ordinaire, le Dominant prend tous ses droits sur la portion sous-inféodée qu'il n'a pas inféodée, comme si elle n'étoit pas sous-inféodée, Article 52. de Paris, qui fait le Droit Commun. Poitou, Art. 30. est Coutume d'exception, ainsi qu'Anjou & Maine qui réalisent les jeux de fief après 30 ans.

De-là ne pourroit-on pas dire que l'Arrêt a condamné le parage dans une Coutume qui ne l'admettoit pas, parceque ç'auroit été forcer le Seigneur à reconnoître la sous inféodation, parage finissant, & que si la Coutume ne le prononce, on ne

peut le contraindre à perdre sa mouvance immédiate sur le fief, ou sur aucune autre partie de son fief ?

XIX. Cependant tous ceux qui raisonneront principe, conviendront que ce n'a pu être là le vrai motif des Arrêts de 1687 & 1707. Pourquoi ? C'est que la Coutume n'admettant point le parage, alors le partage entre le sieur Chesnel & les puînés, n'avoit fait qu'un *parage conventionel.*

Or le parage légal & le parage conventionel diffèrent principalement en ce que le parage légal *a une fin*, & cette fin *amene la sous-inféodation des parties cadettes.* Le parage conventionel *ne finit point*, il faudroit une convention contraire qui remettroit les choses au même état qu'elles étoient avant le parage conventionel ; & dans ces cas tous les Portionnaires du fief devroient la foy au Dominant, *ratione partium suarum*, *sub eodem titulo feudi*, la Coutume ne prononçant pas le démembrement par partage. Donc, dans ce parage conventionel établi entre le sieur Chesnel & ses co-héritiers, le Dominant n'avoit point à craindre la sous-inféodation des portions cadettes.

S'il n'y avoit point de sous-inféodation des parts cadettes à craindre ; si le Roy, par le parage conventionel fait entre le Sieur Chesnel, & les Sieurs de S. Hermine, ne perdoit pas sa mouvance immédiate sur la Terre de S. Laurent : donc il étoit indifférent pour le Roy, que cette Terre fût en parage ou n'y fût pas ; les droits présens & à venir restoient au profit du Roy sans altérations : donc, ce n'a pu être là le motif de l'Arrêt de 1707, ni de celui de 1687.

Vrai motif des Arrêts de 1687. & 1707.

XX. Quel a donc été le vrai motif de ces Arrêts ? Le voici : je me flatte d'avoir touché le but.

Le parage conventionel ne finissant jamais que par une convention contraire, ce parage ne tendant *jamais* à la sous-inféodation des parts cadettes, ou pour mieux dire des parts garanties sous l'hommage du Chemier conventionel ; ce parage n'a d'objet que *le port de foy*, & le payement des devoirs *par un seul pour tous les ayans part au fief.*

Or il est de principe que la foy est un devoir *personnel*, que tout ayant part à un fief *quoquomodo*, doit entrer *personnellement* en foy envers le Dominant, pour la portion qu'il a ; il est de principe, que soit que le fief *reste* indivis, soit qu'il soit partagé entre les cohéritiers ou communs, un seul ne peut couvrir le fief pour tous, si ce n'est ès Coutumes qui le permettent textuellement ; &

dans ces Coutumes, comme Mante, art. 5. p. ex. on y tient, & cela est vrai, que ce n'est que pour la première fois depuis l'échoite du fief; mais dans le principe vrai, les cohéritiers ou communs ne peuvent se dispenser de la foy, ni convenir qu'elle sera portée par celui dont ils auront fait choix : on ne peut forcer le Dominant à attendre que le fief soit ouvert du côté seulement de celui qui est élu Chemier, pour exercer ses droits : de droit commun il a ses droits à chaque mutation des Portionnaires des fiefs, suivant la Coutume, & le parage conventionel imitant le parage légal, il lui faudroit attendre la mutation de Chemier, ce qu'on ne peut le forcer de faire, si la Coutume n'y est expresse. Voilà la loi générale : voilà le principe vrai, & que le Lecteur trouvera magnifiquement établi par Dumoulin, § 2. *hodiè* 3. gl. 4. n. 25. 33. & 39.

XXI. Le parage conventionel n'est autre chose qu'une convention que celui qui est choisi portera la foy *pour tous*; que les mutations de tout le fief ne se compteront que de ce côté : par ce moyen, les cohéritiers, ou ayant part au fief se trouvent dispensés de porter la foy, & de reconnoître le Dominant du fief.

Or, cette dispense de porter la foy pour sa portion, cette convention que la foi d'un seul couvrira toutes les portions, *& cela à toujours*, parceque le parage conventionel une fois établi ne finit pas, cette convention étant contre le droit des fiefs, contre le principe certain, contre la loi générale qui oblige chaque ayant part au fief, d'entrer en foi envers le Dominant; cette dispense, cette convention doit être autorisée par la loy municipale, & la Coutume n'admettant le parage légal ni le conventionel, reste dans le droit commun qui oblige tous les ayans part à un fief, à porter la foy, & dès-là, *nil mirum*, si les Arrêts de 1687 & de 1707, sans avoir égard au parage conventionel établi par ces partages, ont déclaré bonnes & valables les saisies féodales faute d'homme des portions prétendues garanties sous la foy du Chemier conventionel. Voilà, je le soutiens, le vrai, le seul motif de ces Arrêts.

XXII. Tenons donc pour maximes constantes. 1°. Que quand la Coutume n'admet pas le parage légal, un parage établi par un partage, même entre enfans, ou autres, n'est qu'un parage *conventionel*. 2°. Que le parage conventionel étant encore plus exorbitant du droit commun que le parage légal, il ne peut jamais préjudicier au dominant, si la Coutume ne l'admet textuel-

lement, & que, dans ce cas, le Seigneur eſt bien fondé à faire ſaiſir les portions de tous les ayans part au fief, qui, ſous prétexte de la foy de leur Chemier conventionel, ne feront pas perſonnellement en foy.

Queſtion. XXIII. Suppoſons que la Coutume ne parle que du parage légal entre enfans, ſans faire mention textuelle du parage conventionel, des collatéraux entre leſquels n'y aura droit d'aîneſſe, ou autres communs d'un fief, pourront-ils établir partage faiſant, un parage conventionel ?

La raiſon eſt de douter que la Coutume établiſſant un parage légal entre enfans, ſans interdire le conventionel, ſemble n'avoir pas ordonné limitativement, que l'on peut oppoſer les Arrêts ci-deſſus, parceque les Coutumes de la Rochelle & Pays d'Aulnis n'admettant pas le parage même entre enfans, le conventionel n'y peut avoir lieu ; mais que dans les autres Cout. où le parage légal eſt admis, le conventionel peut y avoir lieu.

Béchet, en ſes Commentaires de l'Uſance de Saintes, agite cette queſtion, chap. 11. de ſa Digreſſion ; il paroît incliner à admettre le parage conventionel, lorſque la Coutume admet le parage légal entre enfans, ou *entre collatéraux qui partageront avec aîneſſe.*

XXIV. *Contrarium puto.* Je l'ai dit : le parage conventionel n'a d'objet que *le port de foy* ; le payement des droits par les mains de celui qui eſt élu Chemier *pour tous*, le rachat s'y payant comme en chémerage ; c'eſt-à-dire, comme en parage légal par contribution de tous ; cette convention de ne porter la foy que par un *pour tous* eſt contre la loy du fief, qui oblige chaque ayant part au fief à porter la foy pour ſa portion *ſub eodem titulo feudi*, la diſpenſe de porter la foy pour tous, ſoit pour la premiére fois, ſoit pour toujours, doit être écrite par la Coutume: *Quia*, dit excellemment Dumoulin, §. *olim* 3. *hodiè* 35. gl. 4. *in verbo* Acquitte, n. 1. *fidelitatis exhibitio magis eſt accepti beneficii agnitio, & gratiarum actio, quàm onus, vel gravamen, & magis fit ad ingratitudinem vitandam, quàm ad utilitatem patrono offerendam. Undè perquàm abſurdum eſſet vaſſallos ab officiis gratitudinis eximere* ; ce Docteur ne pouvoit ſouffrir qu'on interprétât l'art. 3. de l'ancienne Cout. de Paris, de l'acquit de la foy, comme le 35. de la Cout. nouvelle le porte. Cette raiſon a néceſſité les réformateurs de mettre cet acquit de *la foy* pour les ſœurs par leur aîné, *textuellement* dans la nouvelle Cout. Il ajoûte encore

une autre raison. *Cum fidelitatis exhibitio verè & antonomasticè sit jus reverentiale feudi, & clientelæ.* Or, dans un cas qui s'éleve contre le droit commun, contre la loy du fief, la Coutume ne s'expliquant qu'*entre enfans*, ou collatéraux auſquels elle donne droit d'aîneſſe ; on ne peut étendre cette diſpoſition à d'autres qu'elle n'a pas ſpécialement nommés ; ce n'eſt pas le cas de ſuppléer une diſpoſition, on ne ſupplée jamais une exception *exorbitante* du *droit commun* : c'eſt en ce cas que ſe vérifie l'adage de droit, *inclusio unius, est exclusio alterius* ; la Coutume n'admettant le parage qu'*entre enfans*, ou collatéraux qui ont droit d'aîneſſe, eſt réputée avoir exclus tout parage *conventionel* ; donc je conclus que le parage conventionel ne doit pas avoir lieu dans l'Uſance de Saintes, & ce, non obſtant ce qu'en dit Bechet.

XXV. Je ne ſçais même ſi je n'irois pas plus loin, & ſi je ne ſoutiendrois pas que même *entre enfans* le parage ne devroit pas avoir lieu dans l'Uſance de Saintes. Entre collatéraux cela eſt certain, l'art. 57. de l'Uſance leur refuſe le droit d'aîneſſe. Uſance de Saintes.

Bechet en ſon Uſance de Saintes a fait une Digreſſion ſur les parages, qu'il a diviſée en 13. Chapitres : Ouvrage ſçavant, & qui m'a fourni plus de lumiéres que tous les Commentaires des Coutumes de parage ; il traite le parage légal comme autoriſé par l'Uſance, & il y adopte dans toutes les queſtions la Coutume de Poitou ; elle eſt preſque, ſelon lui, la ſeule Coutume ſuivie dans l'Uſance.

Cependant d'un côté, je ne vois dans l'Uſance aucun article qui parle du parage, ſi ce n'eſt le 59. qui, dans le cas où la ſucceſſion eſt indiviſe, oblige l'aîné à faire les hommages : de-là, ſi cette obligation de l'aîné, eſt tant que dure l'indiviſion, quelques mutations qui arrivent au fief, on peut, je l'avoue, en induire un parage légal entre enfans : mais parage admis comme à Blois, *pendant l'indivis ſeulement* ; au lieu que le parage dont Bechet parle dans ſon Ouvrage, eſt un parage établi par le partage d'un fief entre l'aîné & les puînés, auſquels l'aîné donne partie de ſon fief ; ces deux parages ſont différents, Boucheul le remarque très-bien ſur les art. 125. & 126. de Poitou ; le 125. admet le parage ſur tous les fiefs d'une ſucceſſion *indiviſe*. L'art. 126. dans le cas du partage ne l'admet que quand l'aîné donne portion de *ſon fief* à ſon puîné. Le parage d'une ſucceſſion indiviſe ne dure que pendant l'indiviſion de la ſucceſſion ; mais quand, par le partage de la ſucceſſion, les puînés ont des fiefs

entiers & distincts de celui de l'aîné, il n'y a plus de parage entre l'aîné & les puînés, en sorte que ce n'est pas *propriè loquendo* un parage, c'est une permission donnée à l'aîné de couvrir tout le fief, ou tous les fiefs pour ses puînés, pendant que la succession restera indivise : au contraire, le parage établi par le 26. de Poitou, quand l'aîné partage *le même fief* avec ses puînés, dure jusqu'à un certain tems plus ou moins longuement déterminé par les Coutumes, après lequel tems la portion cadette devient portion vassalle de la portion Chemiére (aînée.)

Or, dans l'Usance de Saintes *aucun article* qui introduise, qui fasse même soupçonner le parage *dans un même fief* partagé entre l'aîné & le puiné ; & Bechet l'y admet, comme en Poitou, tant qu'on peut montrer le lignage. D'un autre côté, Bechet, chap. 1. de sa Digression, paroit ne tirer le parage légal entre enfans dans l'Usance de Saintes, que du droit d'aînesse établi en directe seulement par l'article 57. de l'Usance.

Il y a plus, le même Bechet, *ibidem*, s'explique en ces termes : *Je ne remarque que les Coutumes de Saint Jean d'Angely, d'Angoumois, de Poitou, de Touraine, de Lodunois, d'Anjou, du Maine, de Bretagne, de Normandie & de Blois, qui ayent introduit les parages ; (tous les Manuscrits de notre Usance n'en disent pas un mot,) & néanmoins il n'y a rien de plus commun en notre Usage qui observe des loix non écrites en ce sujet par une forme de cabale ou traditive de main en main: NULLIS quidem prodita litteris, sed quæ vim suam retinent, etiam dum ex diutino usu, ad lites judicio definiendas* : Et il ajoûte, *comme il y a peu d'articles dans les Coutumes de S. Jean d'Angely & d'Angoumois nos voisines qui en parlent ; c'est pourquoi j'ai résolu de prendre en main celle de Poitou, comme étant plus proche que toutes les autres, & après une conférence des articles de ces deux Coutumes sur ce sujet, d'y rapporter notre Usance, que j'avoue avoir emprunté des Discours des plus anciens Avocats de notre Siége, soit en devis familiers, ou en nos diverses consultations.*

XXVI. Je vais encore plus loin : L'article 9. de l'Usance de Saintes parle ainsi.

ART. 9. *De l'Usance de Saintes.*

Tous Seigneurs aliénant leurs fiefs ou partie d'iceux, (en quelque sorte que ce soit) ne pourront préjudicier

au droit d'hommage, lods & ventes & autres devoirs dûs aux Seigneurs de fiefs dominants (sans leur consentement.)

Ne seroit-on pas porté à croire que cet article parle du jeu de fief comme les 51. & 52 de Paris, & qu'il ne veut dire autre chose, sinon que le jeu ne préjudicie point au dominant, tant qu'il ne l'a point inféodé : ces termes *sans leur consentement* ne voulant dire que jusqu'à ce que le dominant ait inféodé ?

Ce n'est pas là le sens de cet article, & Bechet ne l'entend pas ainsi, on le verra *modo infrà* : mais *ex eo ipso* qu'il y a parage, il y a une alienation des parties cadettes, parce que dans le principe tout jeu emporte aliénation du domaine du fief, tantôt sans profit, tontôt avec profit : nous l'avons expliqué ; ici il y a aliénation. 1°. En ce que le puîné, pour sa portion ne reconnoît plus le dominant, *nec vice versâ*, le dominant qui ne compte les mutations de son fief que du côté du Chemier (aîné.) 2°. En cas de vente par le Chemier de sa portion suivant la Coutume de Poitou qui est la régle de l'Usance de Saintes, le puîné devient Vassal de l'acquéreur, de même quand le puîné vend sa portion, l'acquéreur devient Vassal du Chemier. 3°. En ce que le parage finissant par fin de lignage, toutes les portions cadettes deviennent autant de sous-fiefs de la portion aînée, & arriére-fiefs du dominant *eo invito*. Par-là le parage préjudicie constamment aux foy & hommage, droits & devoirs dûs au dominant.

Or, comment accorder le parage avec l'art. 9. qui dit que *par alienation* (*en quelque sorte que ce soit*) *le Vassal ne peut préjudicier au dominant* (*sans son consentement.*) Ainsi, loin de trouver dans l'Usance de Saintes aucun art. qui favorise le parage légal ou conventionel, n'y trouvons-nous pas cet article 9. qui le prohibe décisivement ? Et dès-là le parage qui a un si grand cours dans l'Usance de Saintes ne paroît-il pas un abus manifeste, & d'autant plus abus, qu'il est contraire au Texte de l'Usance ?

XXVII. Toutefois, comme je ne cele rien à mes Lecteurs, & que je ne voudrai jamais faire passer mes sentimens aux dépends de la vérité, j'avoue que le parage établi dans l'Usance, *sans article*, se trouve autorisé par deux Arrêts rapportés par Bechet, ch. 10 de sa Digression, on a jugé que par la vente faite par le puîné de sa portion, qui, par-là, devenoit fief servant du Chemier : *les premieres ventes* en étoient dûes au dominant, suivant l'article 30. de

Poitou, pour, ſuivant Bechet, indemniſer le dominant de la perte de la mouvance immédiate ſur cette portion devenue malgré lui arriére-fief, & par-là il paroît que le parage légal a été autoriſé dans cette Uſance qui n'en dit mot, & que l'article 9. en diſant *ne peut préjudicier à ſon dominant ſans ſon conſentement*, ne ſignifie autre choſe, ſinon, ne peut empêher que le dominant n'ait les ventes & honneurs *de la premiére aliénation*, & que delà en avant, la ſous-inféodation, ou autre jeu de fief tiendra *invito dominante*; & c'eſt ainſi que Bechet entend cet art. 9. dans le ch. 8. de ſa Digreſſion ſur les parages. Ces Arrêts ſont: l'un, du Parlement de Bordeaux qu'il ne datte point, & qu'il dit rendu après enquête par Turbes pour la Seigneurie de Bois: l'autre du Grand Conſeil, de 1633 pour le fief de Salignac.

XXVIII. Je ne puis m'empêcher de penſer, & de dire que cette interprétation de l'article 9. de l'Uſance de Saintes eſt forcée, & donne une entorſe violente au droit commun, & aux vrais principes du jeu de fief, même par ſous-inféodation.

Cependant, voilà deux Arrêts rendus *pour le parage*; & il ſemble que tant que la Juriſprudence ne ſera point changée, on ſera néceſſité de croire que le parage légal a lieu dans l'Uſance de Saintes comme en Poitou. *Vide infrà* à la fin de ce nombre.

Mais, ſuivant moi, c'eſt aſſez de forcer le texte de l'art. 9. c'eſt aſſez d'étendre le 59 qui ne parle que de la ſucceſſion *indiviſe*, au parage légal entre enfans, (car dans l'Uſance entre *collateraux*, même *entre nobles*, n'y a parage, parce qu'il n'y a droit d'aîneſſe art. 57.) ſans l'étendre au parage *conventionel* entre telles perſonnes que ce ſoit, pour l'y admettre, *ſans le conſentement du dominant*; & je tiens qu'on ne peut l'y admettre réguliérement.

Il y a actuellement en la Grand'Chambre une inſtance qui eſt commencé dès avant 1706. entre M. le Procureur Général prenant le fait & cauſe de ſon Subſtitut au Bureau de la Rochelle, intimé, & le Comte de Ste. Maure, appellant d'une ſaiſie féodale de la Châtellenie de S. Maigrin que le Comte de Ste. Maure prétend tenue de lui à cauſe de la Baronie d'Archiac. M. le Procureur Général la réclamé pour le Roy à cauſe de ſon Comté de Saintonge: cette Terre de S. Maigrin eſt ſituée dans l'étendue de l'Uſance de Saintes; cette inſtance étoit au raport de M. Robert, à préſent Conſeiller honoraire; je ne ſçais à qui elle eſt redſtribuée: il ſeroit à ſouhaiter que l'Arrêt pût fixer le point de droit ſur les parages dans cette Uſance.

Mais

Mais je crois pouvoir dire, & j'assure ce fait, comme un fait *de visu*, que cet Arrêt ne préjugera rien pour ou contre le parage dans l'Usance, par les moyens cy-après.

M. le Procureur Général attaque le parage que le Comte de Ste. Maure prétend y avoir établi d'abord par un accord de 1370. entre Foucaut d'Archiac, & Guillaume de Mareuil Seigneur de S. Maigrin, par lequel on stipula que *Guillaume de Mareuil & ses hoirs tiendroient le lieu de S. Maigrin, avec* 100. *livres de rente en assiette (par hommage lige du sieur d'Archiac), & que le Sieur d'Archiac feroit garniment au sienr de Mareuil desdites choses, en payant par ledit sieur de Mareuil devoirs loyaux & anciens dûs à cause desdites Terres.*

Blanche, fille de Foucaut d'Archiac veuve de Jean Biefs, retira sa Châtellenie de S. Maigrin des héritiers de Guillaume de Mareuil : En 1395, elle vendit S. Maigrin à Regnaud de Pons, pour demeurer quitte envers lui de 5000 liv. cet acte fut attaqué par Aymard, & Brechette d'Archiac frere & sœur de Blanche qui prétendirent que cette vente étoit une donation simulée faite à Regnaud de Pons, dont elle avoit eû une fille naturelle, auquel Regnaud de Pons, elle avoit legué tous ses meubles.

Le 5. Juin 1396. Transaction entre Regnaud de Pons, & les frere & sœur de Blanche d'Archiac, par laquelle on convient que *cette Terre de S. Maigrin & ses appartenances seront héritages perpétuels à Jeanne fille naturelle de ladite Dame Blanche, & à ses hoirs descendus & procrées de sa chair, & en loyal mariage, laquelle Jeanne & sesdits hoirs, ou lt tiendront ledit Châtel ou Châtellenie en franc parage dudit Seigneur d'Archiac, tant comme lignage dureroit (jouxte & selon la Coutume du Païs de Saintonge de-là la Charente,) & qu'en cas la dite Jeanne iroit de vie à trépassement sans hoir descendant de sa chair, ou sondit hoir, ou hoir iroit à trépassement sans hoir, ou hoirs descendus de leur chair, ledit Châtel ou Châtellenie, terre & appartenances de S. Maigrin retourneroient de plein droit en pleine propriété auxdits Seigneurs d'Archiac, & à ladite Dame Jeanne Brechette, à ceux qui d'elle auroient cause, ainsi & par la maniére que Messire Foucaut d'Archiac la transporta à Messire Guillaume de Mareuil, & ladite Dame Blanche la tenoit auparavant.*

Ce parage étoit *conventionel*, & cependant on vouloit qu'il fût *légal*, en lui donnant pour terme *la fin du lignage*, comme dans le parage légal.

M. le Procureur Général soutient que ce parage ne peut avoir lieu, suivant même la Coutume de Poitou qui fait la loy de l'Usance, attendu (*a*) que *par nombre d'aveux qu'il rapporte*, Archiac & S. Maigrin sont *deux terres toutes distinctes, reconnuës du Roy à différens hommages, & que le parage n'a lieu sur plusieurs fiefs distincts, que pendant l'indivis d'une même succession, ou que dans le partage d'un même fief, quand l'aîné donne portion de son fief à ses puînés.*

(a) *Hic.* décisif.

Ainsi si ce parage étoit jugé *nul*, comme étant *contre le texte même* de Poitou qui est la regle de l'Usance de Saintes, cet Arrêt ne pourroit faire un préjugé sur le droit de parage légal ou conventionel dans l'Usance.

(*b*) Réflexion importante pour l'Usance de Saintes.

Au reste, (*b*) tel nul que seroit ce parage, qui, à bien lire, & l'acte de 1396. & les art. 125. & 126. de Poitou, n'étoit parage ni conventionel ni légal : tel nul qu'il soit, cet acte ne laisse pas de prouver que dès *le quatorziéme siécle* le parage légal avoit lieu dans la Saintonge ; cet acte de 1396. dit précisément, *tiendront en franc parage dudit Seigneur d'Archiac, tant comme le lignage dureroit, (joûte & selon la Coutume du Païs de Saintonge.)* Voilà l'usage du Parage *légal* attesté avoir lieu en Saintonge dès le quatorziéme siécle : cette Charte indique constamment le parage *légal* : or, que l'acte par lequel on vouloit établir un parage coutumier soit nul, cela ne prouve pas moins le point historique que dès le quatorziéme siécle, le parage, *légal & coutumier* avoit lieu en Saintonge, & que Bechet n'est point l'auteur de l'Usance sur ce fait.

XXIX. L'Arrêt du 1er. Juin 1707. m'a conduit à l'explication du parage conventionel : Expédions-le en deux mots.

Parage conventionel.

Le parage conventionel, dit l'art. 107. de Poitou, se forme *par convention*, soit par le Contrat d'acquisition d'un fief par plusieurs, soit lors de la dissolution de la communauté, art. 243. où la femme, pendant qu'elle survit, tient la moitié des acquets en part prenant, des héritiers du mari qui font les hommages pendant l'indivision, soit quand on aliéne une partie de son fief à la charge d'un devoir, & de le garantir sous son hommage ; il se forme aussi par longue Usance, dit l'art. 107. c'est-à-dire, *quand un de tous les ayans part au fief*, a fait, & été reçu en hommage *pour tous*, pendant un long-tems.

Il n'y a point de fin au parage conventionel, ce ne pourroit être que par une convention contraire, & alors, chacun feroit au

dominant la foy de sa portion, ainsi que dans le parage des conquêts entre la femme & les héritiers du mari, dit Boucheul, art. 130. n. 23. & 24. ce qu'il faut entendre suivant les principes cy-dessus, *per modum quotæ feudi principalis, & sub eodem titulo feudi.*

Le parage conventionel est de deux sortes suivant les art. 106. & 107. de Poitou, 20. d'Angoumois, & un peu obscurément, suivant le 28. de S. Jean d'Angely.

Le premier s'appelle tenir en part prenant ou part mettant. Le second se dit tenir en gariment.

Ces deux sortes de parage conventionel partent du même principe.

Tenir en part prenant, part mettant, ou en gariment, dit Ragueau sur ces mots : c'est quand on tient une partie du fief, non, par droit successif, mais par aliénation, transport, ou à la charge de devoir. Theveneau & Lelet sur les art. 106. & 129. de Poitou donnent la même définition. Boucheul sur l'art. 106. ne l'approuve pas, & il a raison : voicy sa définition des parages conventionels.

Tenir en part prenant, part mettant, ou en gariment : c'est tenir par plusieurs Propriétaires du même fief à autre titre que successif sous la convention que l'un d'eux fera la foy pour tous les autres, & qu'il les garantira sous son hommage, & par ce moyen, couvrira la portion des autres : ils sont part prenans, parce qu'ils prennent part au fief : ils sont part mettans, parce qu'ils contribuent au devoir : ils sont gariment, parce qu'ils sont sous sa foy.

Cette définition de Boucheul convient mieux au parage conventionel ; celle de Ragueau va aussi au parage légal, car un Etranger acquérera la portion d'un puîné, & aura part au fief; cependant, il ne sera plus en parage, ni en part prenant, sa portion est devenuë sous-fief de l'aîné.

Boucheul sur l'art. 107. observe après Barrault, chap. 11. n. 54. qui en rapporte Arrêt, que celui qui est chargé de faire la foy pour tous doit avoir dans son lot, le chef-lieu, qu'en Poitou on nomme *le chef d'hommage*, ce qu'il faut entendre, s'il y en a un : car bien des fiefs, même en Poitou, n'ont point de chef-lieu.

Je crois que pour rendre la définition de Boucheul plus complette, il faut ajouter que quoique le part prenant soit en gariment, parce qu'il est garanti sous l'hommage du Chemier conventionel: il y a néanmoins une autre tenure en gariment, dont

Tenure en gariment.

tous les Commentateurs conviennent, & que j'ai remarqué cy-deſſus : c'eſt quand quelqu'un aliéne partie de ſon fief à certain devoir, à la charge de le garantir ſous ſon hommage : celui qui tient cette partie à devoir eſt en gariment, mais il n'eſt pas en parage ; c'eſt-à-dire, il n'eſt pas égal à celui dont il tient ; il eſt ſous lui & dependant de lui : au lieu que ſont en parage légal, ſoit en parage conventionel, tous les ayans part au fief *ſunt pares in feudo*, ſinon *qu'un* fait la loy *pour tous* tant que le parage dure.

Voilà tout ce qui concerne le parage conventionel.

Du Parage légal.

Voyons entre quelles perſonnes le parage légal a lieu ; & quelques queſtions qui peuvent naître à ce ſujet, je ne parle icy que de la qualité, *id eſt* du rang, de l'état des perſonnes, & du ſexe ; dans le Chapitre ſuivant nous examinerons plus particuliérement entre quelles perſonnes le parage *légal* s'établit par la Coutume.

XXX. Les Coutumes de parage n'admettent pas toutes les perſonnes indiſtinctement, à tenir en parage.

Dans l'Uſance de Saintes le parage n'a lieu qu'*entre nobles*, parce que par l'art. 57. le droit d'aîneſſe, n'a lieu qu'entre nobles, & le parage eſt une ſuite, une conſéquence du droit d'aîneſſe, mais il a lieu ſoit entre mâles ſoit entre filles : le même article donnant le droit d'aîneſſe à la fille aînée, lorſqu'il n'y a point de mâles.

Anjou & le Maine n'admettent auſſi le parage qu'entre nobles ; & en général à l'égard des *filles*, art. 212. & 213. d'Anjou, 227. & 228. du Maine.

La raiſon de ce eſt qu'en ces Coutumes, les puînés mâles nobles n'y ont leurs portions qu'en bien fait, *id eſt*, par uſufruit, art. 222. & 226. d'Anjou, 238. 239. & 242. du Maine, les filles au contraire l'ont *par héritage : id eſt* en propriété, & le parage ne peut avoir lieu qu'entre Propriétaires d'un fief.

Cependant comme le pere ou frere nobles peuvent corriger cette rigueur, & qu'ils peuvent donner au puîné ſa portion dans le fief, *par héritage*, art. 250. & 323. d'Anjou, 268. & 337. du Maine ; je tiens avec Chopin ſur l'art. 62. d'Anjou, & Poquet de Livonieres Traité des Fiefs, L. 2. ch. 1. que le pere ou le frere, donnant à ſon puîné ſa portion au fief par héritage, il peut la lui donner en parage, & le garantir ſous ſon hommage, comme il garantiroit les filles ; & je crois avec ces Auteurs que les articles 212. & 213. d'Anjou, 227. & 228. du Maine ne ſont pas limitatifs aux femelles, & ce, quoiqu'en diſe Bodereau ſur le 228. du

Maine. Ma raison est que, les art. 212. & 213. d'Anjou, 227. & 228. du Maine ne parlent que des filles, parce qu'en général les puînés mâles nobles, n'ayant leurs portions au fief qu'en usufruit, on ne peut y asseoir un parage ; mais dès que ces Coutumes permettent au frere, de donner à son frere puîné sa portion *par héritage*, rien n'empêche qu'il ne la lui donne en parage, *eadem ratio.*

XXXI. On fait cette question en ces Coutumes : on demande si les articles 213. d'Anjou, & 228. du Maine qui disent : *quand un Gentilhomme marie sa fille ou sa sœur* : ces termes *si un Gentilhomme* se réfèrent tellement au sexe, que la fille aînée, n'y ayant point de mâles ses freres, ne pourroit donner *en parage* à ses puînés.

Chopin sur l'article 62. est d'avis que ces art. 212. & 213. ne s'entendent point des filles, ensorte que l'aîné *mâle* peut bien donner à ses sœurs en parage ; mais non une aînée femelle à ses puînés femelles.

Dupineau sur l'article 213. au mot *Gentilhomme*, reprend Chopin, & soutient que ce terme n'est pas limitatif.

L'avis de Dupineau est le meilleur, & la raison qu'il en rend est dans l'art. 232, qui dit en ces termes précis : *l'aîné fils qui est le principal héritier, ou ceux qui le représentent (ou l'aînée fille, s'il n'y a que filles comme dit est) font la foy & hommage aux Seigneurs de qui ils tiennnent leurs Terres*, (*& garantissent aux puînés en parage*) *Idem* Maine, article 249. Selon moi la raison de ces articles est dans les 222. d'Anjou, 238, 239. & 247 du Maine, qui disent que la fille aînée, s'il n'y a que fille, a le même préciput & droit d'aînesse que l'aîné mâle. Or ces Coutumes de parage, je l'ai dit, un des principaux avantages du droit d'aînesse, quoique ce ne soit pas toujours une conséquence du droit d'aînesse, est de pouvoir garantir ses puînés en parage.

XXXII. En Normandie anciennement le parage avoit lieu entre les mâles comme entre les femelles. Basnage sur l'Article 127 rapporte un Arrêt de l'an 1398, qui le jugea entre deux freres.

A présent par l'article 127, le parage n'a plus lieu *qu'entre filles* & leurs représentans. La raison est qu'en cette Province on n'admet plus le partage des fiefs *qu'entre filles.*

Cette Coutume ne distingue point le Noble & le Roturier, de même que Poitou, & quelques autres Coutumes de parage, c'est l'avis des Commentateurs.

Queſtion. Bechet, chapitre 2. de ſa digreſſion, après avoir dit que le parage n'a point lieu entre Roturiers, leve, à ce ſujet cette belle queſtion.

Le parage, comme je le dirai au Chapitre ſuivant ſe forme par conſtitution de dot, donation, ou ſucceſſion *en directe*. Suppoſons que l'aînée des filles Nobles, qui par le partage eſt la Chemiere de ſes ſœurs, auxquelles elle a donné portion de ſon fief, ou que la fille du Chemier, qui n'a laiſſé qu'une fille qui, inconteſtablement, ſuccede au chemerage, ſe marie *à un Roturier*, les puinées qui ſeront mariées à des Nobles, ou les Parageurs Nobles, Oncles, ou Couſins de la fille du Chemier tiendront-ils d'elle en parage ?

Bechet décide que le parage a lieu ; & continue ; cet avis eſt bon. 1°. Aujourd'hui les Roturiers peuvent poſſéder fiefs. 2°. Ce n'eſt pas l'état de la perſonne qui forme le parage *entre enfans*, c'eſt la qualité *d'aînée* qui donne le droit de chemerage ; & dans ce cas le mariage contracté, ou qu'elle contracte ne peut lui faire perdre la qualité de Chemiere. Chopin ſur Anjou eſt de cet avis ès articles 62 & 64, & ſur le 63, à la marge, il tient le contraire ; il diſtingue la fille que l'on marie à un Roturier, & celle qui *ſe marie* d'elle-même à un Roturier. 1°. *caſu*, il lui conſerve le droit de chemerage. 2°. *caſu*, il le lui fait perdre ſans dire s'il périt par rapport aux puinés.

Je tiens que cette diſtinction n'a pas lieu pour les puînés, & cela par une raiſon ſans réplique, que Bechet donne. Les puînés, dit-il, n'ont pas d'intérêt à faire ceſſer, pour ce, cette qualité de Chemiere ; car ils ne le peuvent qu'autant qu'ils regarderont le mariage avec un Roturier comme une aliénation de la portion Chemiere, & dans les Coutumes qui *à l'inſtar* de Poitou font ceſſer le parage par l'aliénation de la portion Chemiere, dès-lors ils deviendroient *Vaſſaux du mari roturier* ; *à fortiori*, dans les Coutumes, comme Anjou, où l'aliénation de la portion Chemiere ne fait pas ceſſer le parage, il ne faut pas trouver dans ce mariage une fin de parage qui les rendroit Vaſſaux du mari roturier, plutôt que le dégré fixé par la Coutume.

Il eſt vrai que l'article 212. d'Anjou dit : la matiére du parage dépend du dépié de fief, (*& n'a lieu ledit parage, ſi ce n'eſt entre nobles perſonnes & en choſes hommagées.*)

De-là Chopin ſur Anjou, liv. 2. chapitre 2. de la troiſiéme Partie, titre 2. nombre 7. dit que ſi fille noble épouſe un rotu-

rier par le commandement de son pere, qui lui donne pour dot une terre en parage, le Seigneur supérieur pourra saisir le parage en Anjou, & ainsi s'en attribuer la mouvance comme à lui dévolue, parce qu'alors la qualité du parage cesse, & le fief entre en commise au Seigneur, & les mariés payeront rachat.

Et sur l'article 63. nombre 4. à la marge, il dit : c'est autre chose, si une femme noble a été mariée par son pere ou son frere, toutefois avec parage. Car le parage ne dépérit au profit de ses freres ou de ses descendans, combien que ce soit autre chose touchant le Seigneur Suzerain, comme prétendant la directe immédiate par dépié de fief à faute de vrai parage; mais une femme veuve, laquelle de son mouvement s'est mariée à un roturier, & sans l'avis de ses parens, en ce faisant elle perd tout-à-fait le parage.

Et sur l'article 62, il rapporte un Arrêt du 28. Avril 1581. qui jugea qu'une fille ayant été mariée à un roturier, & lui ayant baillé la Terre en parage à titre de cens, le parage que son frere lui avoit donné, seroit transféré à tous les descendans nobles demeurans en Anjou.

Ces décisions ni l'Arrêt ne sont pas bien clairs.

Dupineau sur l'article 212. sur ces mots, *entre nobles*, dit : c'est pourquoi pour établir le parage par le contrat de mariage d'une fille ou d'une sœur, il faut qu'elle soit mariée avec un noble, dit Chopin, autrement le parage ne tiendra pas. Mais si une fille noble épouse un mari roturier, & que son pere lui constitue dot en parage par le contrat de mariage le parage aura-t-il lieu? Le droit & avantage du parage demeurera au regard *des co-héritiers* dans les partages, mais non au regard du Seigneur du fief, & c'est ainsi qu'il faut concilier ce que dit le même Chopin, nombre 7. des Parages, liv. 2. & sur les articles 62. & 63.

Je ne crois pas que l'on voye encore plus clair par cette Note de Dupineau : & voici comme je pense que l'on doit expliquer l'Article 212. & les divers sentimens de Chopin.

Si la fille est mariée par pere ou frere, avec dot en parage ; comme l'objet du parage est de garantir sous son hommage celui auquel on donne en parage, article 214. qui dit, *à tenir de lui en parage*, alors si elle est mariée à un roturier, il y a dépié de fief. La mouvance retenue *par le pere ou frere* sur la Terre donnée en parage, passe au suzerain qui peut s'en faire *rendre la foi*, & avoir rachat par le mari roturier; & alors la fille & le pere, ou

frere perdent, l'un le droit de parage ſur la terre donnée en parage, & la fille *le droit d'être garantie ſous l'hommage* du dotateur, parce qu'il n'y a vrai parage.

Si c'eſt elle-même qui, étant aînée d'un parage établi entre elle & ſes puînés, de ſon mouvement, ſe marie à un roturier, alors elle perd ſon droit de Chemiere, d'aînée, c'eſt-à-dire, quant à préſent, l'eſpérance d'avoir ſes puînés pour Vaſſaux en fin de parage, la mouvance eſt révolue au Suſerain, ou plutôt au Dominant de cette aînée, par dépié de fief; mais cela ne préjudicie point aux puînés, à l'égard deſquels le parage continue pendant le tems fixé par la Coutume qui eſt au cinquiéme dégré; & les puînés pendant ce tems ne rendront hommage ni à leur aînée, ni au Dominant de l'aînée; mais parage fini, comme il y a eu dévolution de mouvance au profit du Dominant de l'aînée, ils feront hommage au Dominant, & non à leur aînée, qui par ſon mariage a perdu le droit de parage.

Voilà, je crois, comme on peut concilier, & l'article 212, & Chopin ſur les articles 62, 63, & 64, & ſur le livre 2. chapitre 1. de la troiſiéme Partie, titre 2. nombre 7.

Et en aucun cas en Anjou, le fait de l'aînée ne peut préjudicier aux puînés qui tiendroient d'elle en parage: auſſi par l'Article 219. d'Anjou, la vente par l'aînée de ſa portion ne fait point finir le parage; c'eſt la même choſe au Maine, c'eſt ce que j'explique, Chapitre 3.

Autre queſtion.

XXXIII. Mais *quid*, en cette eſpèce? l'Article 57. de l'Uſance de Saintes ne donne pas le droit d'aîneſſe entre enfans roturiers. L'aînée noble Chemiere eſt mariée, ou ſe marie à un roturier, elle décede, ſes enfans roturiers ne peuvent partager noblement, il n'y a droit d'aîneſſe entr'eux, dès-là l'aîné de cette repréſentation ne peut devenir Chemier de ſes tantes, ou enfans de ſes tantes, au lieu de ſa mere. Le parage ceſſera-t-il? les puînés devindront-ils dès-lors Vaſſaux de cette repréſentation roturiére? Bechet au même endroit décide que non; il dit que la mere Chemiere devant garantir les puînés ſous ſon hommage tant que le parage dure, cela ne doit pas rendre plus mauvaiſe la condition des puînés, vis-à-vis des enfans de leur Chemiere, ni vis-à-vis du Dominant, & il décide que dans ce cas tous les enfans de la répréſentation ſont tenus enſemble d'acquitter les Parageurs (puînés) de l'hommage, tant que le parage durera; cette déciſion part du même principe que deſſus.

Les

Les Coutumes les plus rigoristes, comme Poitou, ne font finir le parage qu'en deux cas ; le 1er. lorsque le Chemier transporte *singuliérement* sa portion, *aut vice versâ*, le puîné. Le second, lorsque le lignage ne peut plus se montrer. Or on ne doit pas suppléer un troisiéme cas pour dégrader par avance les portions cadettes.

XXXIV. La loi du parage veut que l'aîné fasse la foi *pour tous*, & par là il garantit ses puînés ; aussi à la mort du Chemier, toutes les portions cadettes sont ouvertes à la saisie féodale faute d'homme, le Seigneur y fait les fruits siens comme sur la portion chemiere, c'est ce qu'on induit des Art. 94. & 115. de Poitou. Autre question.

On demande si le Chemier (aîné) ne faisant pas la foy, & les puînés se trouvant en perte de fruits, peuvent couvrir le fief au moins pour leurs portions, ou forcer le Seigneur de leur donner souffrance.

Constant sur l'article 94. tient la négative, *quia non tenent caput feudi*, le chef-lieu en Poitou le chef d'hommage ; Lelet & Filleau sur l'article 115, & Boucheul sur l'article 118. tiennent le même avis ; les puînés, selon eux, n'ont que leur recours contre l'aîné.

Bechet chapitre 2. ne dit pas que les puînés peuvent faire la foy, mais il dit qu'ils peuvent demander main-levée, suivant l'Art. 22 de Saint Jean d'Angely, sans nécessité d'offrir l'hommage, ainsi qu'en ce cas elle est imposée par l'article 11. du Titre 27. de Lodunois, qu'au moins le puîné devroit être quitte, en offrant la foy pour sa portion, suivant un Arrêt rapporté par Tronçon sur Paris, art. 8. *in verbo*, foy & hommage. La Coutume de Blois article 265. le dit aussi, & il y en a Arrêt de 1604. du 7 Septembre pour Tours, rapporté par M. Louet, lettre F, sommaire 26.

Mais deux circonstances décisives écartent ce préjugé. Notez d'abord, que l'Arrêt invoqué par Bechet sur la foy de Tronçon, est le même du 7 Septembre 1604. pour Tours.

La premiere circonstance que Boucheul remarque sur l'art. 118., est qu'entre ces freres puînés qui obtinrent la main-levée en offrant l'hommage, *il n'y avoit point de parage*.

La seconde remarquée par Pallu sur l'Art. 265. de Tours, est que cet Arrêt fut rendu *entre roturiers, entre lesquels n'y avoit parage*. Dès-là l'aîné n'étoit point tenu de garantir ses puînés sous son hommage ; ainsi il faut écarter ce préjugé.

Solution.

Non-obſtant ce que deſſus, je tiens avec Bechet qu'en cas d'abſence légitime & bien conſtatée, de l'aîné, ou de refus opiniâtre & morosif d'un aîné qui ſe ſoucieroit peu de la perte des fruits de ſa portion, pourvû que cela nuisît à ſes puînés, refus bien conſtaté par ſommations; en ce cas les puînés ſont reçûs à demander main-levée, en offrant la foy de leurs portions; que le Seigneur, s'il ne veut pas les recevoir en foy, doit leur accorder ſouffrance: ſi la loy du parage ne connoît que l'aîné pour couvrir le fief, il ne faut pas pouſſer la rigueur de la loy juſqu'à la dureté, ſi la loy du parage charge l'aîné de faire la foy pour tous, elle ne déclare pas les puînés incapables de la faire; au moins cette incapacité n'eſt que relative *au port de foy* par l'aîné, elle n'eſt pas comme celle de la femme en puiſſance de mari, qui faute de faire la foy pour les propres de la femme, laiſſeroit courir une perte de fruits, elle eſt incapable *abſolutè*; ces fruits qu'il perd ſont de la communauté, & s'il y a diſſipation, la femme n'a que la voye de ſéparation. Ici les puînés ne ſont pas en la puiſſance de l'aîné, qui n'a aucun droit ſur eux pendant le parage; & ce refus opiniâtre de l'aîné, ou ſon abſence bien prouvée ne doit pas porter un dommage notable aux puînés; le recours qu'on leur accorde contre leur aîné, eſt un remede violent. C'eſt un procès avec leur aîné; & procès après une perte réelle des fruits de leurs portions; c'eſt ici le cas d'appliquer avec Bechet cette belle loy, *ſancimus, quod de pœnis. Peccata ſuos teneant autores, nec ulterius progrediatur metus quàm reperiatur delictum.* Les puînés ſeroient trop rigoureuſement punis de la faute de leur aîné; & c'eſt le lieu, ou jamais de dire, *favores ampliandi, pœnæ reſtringendæ. Nota* qu'en Poitou, ſi la ſaiſie eſt *faute d'homme*, les puînés pour la perte qu'ils ſouffrent, ont leur recours contre le Chemier, parce qu'il eſt tenu de faire la foy pour eux, & il doit les indemniſer de la perte des fruits qu'ils encourent faute de foy, article 94. Mais ſi la ſaiſie eſt faute *de rachat*, quand le fief court en rachat, ils n'ont aucun recours, parce qu'à mutation de Chemier, tout le fief, tant la portion chemiere, que les portions puînées court en rachat; ainſi le Chemier n'eſt pas plus en faute qu'eux, article 95.

XXXV. Nous le redisons pour n'y plus revenir. Reguliérement le parage légal n'a lieu *qu'en directe*, mais ès Coutumes de Poitou, Tours, & quelques autres où le droit d'aîneſſe a lieu en collaterale, le parage y a lieu. Le droit de chemerage eſt un

des avantages du droit d'aîneſſe ; auſſi Bechet ne rejette le parage dans la ligne collaterale, que parce que l'art. 57 de l'Uſance de Saintes ne donne le droit d'aîneſſe *qu'en directe ſeulement.*

CHAPITRE II.

Comment le Parage légal *ſe conſtitue? quels ſont ſes effets? quelle eſt ſa durée.*

Obſervation préliminaire, importante.

I. COmme les différers noms que les Coutumes de Parage donnent aux aînés & aux puînés, pourroient tellement tromper le Lecteur, que ſouvent dans une queſtion qu'on lui propoſeroit, il prendroit le Parageur pour l'aîné, quand il ſeroit le puîné, *aut vice verſâ* ; j'ai cru, avant d'entrer dans toutes les queſtions de ce Chapitre, devoir obſerver préliminairement que les Coutumes de parage nomment différemment les tenans en parage ; ils ſont appellés, aînés, puînés, chemiers, parageurs, parageaux, paragers.

Les Coutumes de Poitou & de Saint Jean d'Angely, *ſeules*, appellent l'aîné, *Chemier*, les puînés, *Parageurs* ; au contraire les Coutumes d'Anjou, Maine, Tours, Lodunois, appellent l'aîné, *Parageur*, & les puînés, *Parageaux.*

En Normandie on ſe ſert des termes, aîné, puînés, ſi ce n'eſt qu'on les dit tous, *Paragers.*

Angoumois ſe ſert du terme, *aîné*, & les puînés, *Parageurs.* En Bretagne on dit, *l'aîné*, & les puînés ſont appellés *Juveigneurs.*

Avertiſſement.

Pour moi, pour être plus intelligible, comme je parle pour toutes les Coutumes de parage ou j'uſerai des termes ſimples, *aîné puîné*, ou, ſi je me ſers des termes de *Chemier*, & de *Parageur*, j'ajouterai, *aîné* ou *puîné*, ſelon que ſera celui dont j'aurai occaſion de parler.

Maximes générales.

Premiere maxime generale.

II. Voici une maxime generale pour toutes les Coutumes de parage : tous les Auteurs en conviennent.

Nota. Je parle du parage legal.

Le Parage ne ſe conſtitue que *par ſucceſſion*, c'eſt-à-dire, quand un fief vient à des enfans *à titre ſucceſſif*, ou à des colla-

teraux, ès Coutumes où ils ont le droit d'aîneſſe, comme en directe.

Quand je dis *à titre ſucceſſif*, j'y comprends le don du pere au fils, par mariage, ou autrement; c'eſt ce qu'indiquent les Articles 213. d'Anjou, 228. du Maine. *Quand un gentilhomme donne à ſon fils :* tous les Auteurs en conviennent auſſi, parce que le don de pere à fils, *eſt ſucceſſio anticipata.*

On pourroit dire de même du don au collatéral, *proximè ſucceſſuro*, ès Coutumes de parage, où le droit d'aîneſſe a lieu en collatérale. *Vide infrà*, chapitre 3. nombre 13.

Tout autre titre que le ſucceſſif, n'eſt point ſuſceptible de parage; auſſi Baſnage ſur l'art. 127. de Normandie à la fin, dit qu'il fut jugé que deux ſœurs ayant retiré un fief vendu par leur pere, n'avoient pû, en le partageant, y établir un parage; c'eſt auſſi ce qu'enſeigne doctement Bechet, chapitre 3. de ſa Digreſſion ſur les parages.

Seconde maxime générale.

III. Une autre maxime générale, que j'ai déja touchée. Regulièrement le parage n'a lieu que dans le partage *d'un même fief*, c'eſt-à-dire, lorſque l'aîné donne partie de ſon fief à ſon puîné, article 126. de Poitou. Ainſi quand l'aîné donne à ſon puîné, ou puînés pour partage, un fief entier de la ſucceſſion, il n'y a parage, ni de l'aîné aux puînés, ni entre les puînés; & de ce, les Auteurs en conviennent.

Exception.

Cette maxime reçoit une exception à Blois & en Poitou. Pendant que la ſucceſſion eſt *indivſe*, il y a une eſpèce de parage, l'aîné fait la foy pour tous, & la foy couvre tous les fiefs, tant que dure l'indivis, Poitou 125. Blois pour les filles, 71, & 72. Quand la ſucceſſion ſe diviſe, à Blois plus de parage : en Poitou, il y a parage quand l'aîné donne aux puînés part *dans ſon fief*, autrement non, *ut dixi modò.*

Exception.

IV. Cette maxime avoit lieu autrefois en Normandie, ſoit entre freres, ſoit entre ſœurs. Terrien livre 5. chapitre 5. nous le prouve par un Arrêt de l'Echiquier tenu à Falaiſe en 1213. qui jugea, dit-il, *que deux freres partans * la ſucceſſion de leur pere, chacun deſquels avoit une baronnie, ne tiendroit point en parage, ains tiendroient du Roy.*

* *Il eſt*, partageans.

Il ajoute : *qui fait la déciſion d'une queſtion amplement débatue par la gloſe ; ſcavoir ſi, en une ſucceſſion, il y a trois fiefs nobles, qui, échéant à trois fils, les puînés tiendront de l'aîné par parage.*

C'eſt ce qu'a dit encore *Joannes Galli* ſur les Coutumes de

Champagne, qui permettent de tenir de l'ainé, question 374. *quod verum est si portiunculam saltem ipsius feudi, retinet primogenitus, ut quod tradit, ab illa portiuncula tanquam à Domino moveatur : aliàs non, quia facere non potest quod feudum, ab illo, separatum teneatur.*

V. Tous les Auteurs des Coutumes de parage tiennent pour maxime, que le parage n'a lieu que dans les *simples fiefs*, *id est* les fiefs qui ne sont pas du nombre de ceux que les Coutumes déclarent impartables, comme Baronie, Châtellenie, & autres de plus haute dignité. 3e. Maxime générale.

La raison de cette maxime est à cause de la sous-inféodation des portions cadettes qui arrivent nécessairement parage fini, cette sous-inféodation dégraderoit le Comté, la Baronie, la Châtellenie ; cependant je crois qu'il faut y distinguer les Dignitaires mouvans de la Couronne & ceux mouvans du Roy ; à cause de tel Comté, dans ces derniers, le parage peut y avoir lieu, le titre n'est pas dégradé. *Vide infrà* à la fin de ce Chapitre ce que je dis de la Justice, & ce que dit Constant, cela a trait à cette question ; mais ès Coutumes où le parage conventionel est permis, comme Poitou : comme il n'y a point dans ce parage de sous-inféodation à craindre, le parage conventionel y a certainement lieu. Exception.

J'écris dans un Procès entre le Vicomte de Brosse & le Comte de Laval acquéreur de la terre de Puy-Laurent, Membre de la Châtellenie de Terre aux feuilles, Coutume de Poitou ; ladite Châtellenie de Terre-aux-feuilles, mouvante de la Vicomté de Brosse, & les Demoiselles de Megrigny possédans la portion chemiere de Terre-aux-feuilles.

Je vois le parage conditionel, *id est*, la tenure en part prenant, part mettant, & gariment établie, depuis plus de quatre siécles. J'ai vû, en original un Arrêt de la Cour de 1410. qui régle la façon dont les part prenans de Terre-aux-feuilles feroient administrer la justice. La grande question du Procès ne porte pas sur le parage, on ne le conteste pas ; mais le Vicomte de Brosse prétend que la Haute Justice de Terre-aux-feuilles lui est dévolue, & que lui seul peut l'y faire exercer tant que toutes les portions de cette Châtellenie ne seront pas réunies dans une même main. Le Comte de Laval prétend au contraire, que si les part prenans de Terre-aux feuilles ont négligé de la faire servir, c'est un sommeil qui n'emporte point dévolution du droit

de Juſtice au Vicomte de Broſſe, parce que le Vicomte de Broſſe eſt reconnu & veut qu'on le reconnoiſſe pour Seigneur dominant de la *Châtellenie* de Terre-aux feuilles, & que cette Terre ne ſeroit plus Châtellenie, ſi cette dévolution du droit de Juſtice pouvoit avoir lieu. Telle eſt la principale conteſtation, jugée contre le Vicomte de Broſſe en 1738. aux Requêtes de l'Hôtel, dont la Sentence, *quant à l'exercice de la juſtice*, s'eſt conformée à l'Arrêt de 1410. il y a appel indécis.

De la durée Coutumiére du parage.

VI. Je ne parle pas encore de la fin du parage par *le fait du Chemier* ou du Parageur : cela fera la principale matiére du Chapitre ſuivant.

Je traite ici le terme que les Coutumes donnent au parage légal, qu'elles ſuppoſent non encore interrompu, par vente, ceſſion, ou tranſport d'une portion.

Les Coutumes de parage ſont preſque toutes différentes entr'elles à ce ſujet.

On a vû cy-deſſus que dans l'ancien droit de Normandie, le parage légal commençoit à finir au ſixiéme dégré, les cadets faiſoient féauté à l'aîné, *id eſt*, promettoient la foy & hommage qui étoit dûe à l'aîné, ou ſa repréſentation, quand on ſeroit dans le ſeptiéme dégré qui eſt la fin du parage.

Normandie.

L'Art. 129. de cette Coutume a conſervé cet ancien uſage : il y eſt dit que le parage dure juſqu'au ſixiéme dégré *incluſivement*, en ſorte que le *ſixiéme* dégré eſt encore dans le parage.

Anjou & Maine.

En Anjou art. 213. & Maine 228. il eſt dit que le parage dure tant que le lignage ſoit ſi éloigné qu'ils ſe puiſſent prendre par mariage ; & ces articles ajoutent : *qui eſt à dire hors le quart dégré*, ce qu'on doit entendre du quatre au cinq.

Lodunois.

Le même terme eſt écrit dans la Coutume de Lodunois titre 12. des fiefs, art. 9. & 10. & titre des ſucceſſions des fiefs art. 9. il y eſt dit *du quatre au cinq*.

Bretagne.

D'Argentré ſur l'art. 311. de Bretagne *ant.* dit que le parage va tant que les dégrés de l'aîné au puîné deſcendent ſi bas que le lignage finit ; & il ajoute, que l'art. 284. limite la fin du lignage au neuviéme dégré : voici les termes de l'art. 284. *ant.* 298. *novæ*, *premeſſe* (retrait lignager) *eſt octroyée à tous ceux qui ſont au lignage dedans le neuviéme dégré du ramage dont procede l'héritage.*

Poitou, Angoumois, Saint Jeand'Angely, & Uſance de Saintes.

L'Art. 26. d'Angoumois, le 126. de Poitou diſent que le parage dure tant que le lignage ſe peut compter : c'eſt l'ancien droit qu'on lit dans les 44. & 74. Chap. des Etabliſſemens de S. Louis

suprà. S. Jean d'Angely, & l'Usance de Saintes n'en disent mot, mais on suit la disposition de Poitou, *testibus* Bechet & Maichin.

Tous les Commentateurs de ces Coutumes tiennent unanimement que le parage dure à l'infini, tant que le parageur (puiné) peut trouver qu'il descend du tronc commun, *de la souche à laquelle le parage a commencé.*

VII. Voici une des belles questions que le parage puisse faire naître, elle divise les Auteurs de ces Coutumes. 1re. Question.

J'ai dit, & cela est vrai, que le parage légal se constituoit plus ordinairement partage faisant d'un même fief délaissé par le pere commun.

On demande si le droit de Chemerage (c'est-à-dire, le droit que l'aîné ordinairement a que ses puînés tiennent de lui leurs portions en parage) est attaché à celui qui par le partage, ou le sort des lots, aura *le chef-lieu*, qu'en Poitou on nomme *le chef d'hommage*, ou, comme on dit en Normandie à celui auquel échoira le lot où le droit de parage sera mis; ensorte que ce droit soit tellement attaché à l'aîné, qui naturellement a le chef lieu, que le puîné ne le puisse avoir sur son aîné, soit par le sort des lots, soit par convention partage faisant.

Bechet chap. 2. dit qu'en ce cas la plainte des autres puînés, même du Seigneur dominant, seroit sans raison puisque l'aîné peut vendre son droit d'aînesse à un étranger, & faire cesser par-là le parage, (*Nota*, il parle suivant Poitou, où la vente de la portion chemiere met fin au parage,) mais que si l'aîné se plaignoit, il seroit restitué.

Constant sur l'art. 126. de Poitou (sur ces mots, si le chemier baille à son puîné,) dit, *sed quid si è contrario sorte divisionis*, la maison & chef d'hommage échoit au puîné, & une partie des appartenances d'icelle jusqu'à trente ou quarante boisselées échoit à l'aîné sans dire de qui elles tiendront ou non : *An idem erit ? Respondi idem esse prorsus quia qualitas Chemerii in divisione non est ratione primogenituræ, sed ratione castri : itaque quicumque, sorte divisionis habet castrum, est chemerius, quamvis non sit primogenitus ; & ideò cùm, lege consuetudinis, paragium sit inter cohæredes dividentes rem communem, sic primogenitus* tiendra en parage de son cadet chemier dudit fief les trente boisselées de terre qui en font partie, & qui en ont été distraites. *Teveneto Advocato doctissimo prima fronte dubitante qui tamen postea opinioni meæ accessit.*

Théveneau en ſa Paraphraſe ſur les art. 106. & ſuivans, juſqu'au 190. ne dit rien de ce que Conſtant lui prête : au contraire, quand il parle du Chemier, il le ſuppoſe toujours *aîné*.

Lelet ſur cet article 126 de Poitou s'explique ainſi.

» Le chemerage n'eſt point attaché au chef d'hommage, mais » à la perſonne de l'aîné, de ſorte que quelque portion qu'il ait » dans le fief par partage il eſt toujours chemier, s'il n'y a con- » venance au contraire : que ſi le chemerage étoit attaché au » chef d'hommage(chef-lieu)il s'enſuivroit que ledit chef d'hom- » mage ne pourroit être partagé, ce qui ne ſe peut dire ; car au » cas de partage dudit chef d'hommage il y auroit deux ou plu- » ſieurs chemiers, ce qui eſt impoſſible, & les mots de la Cou- » tume (ſi autre convenance n'y a) d'où on tire pour maxi- » me qu'un puîné puiſſe être chemier par convention, ſont aſ- » ſez voir que le chemerage n'eſt point attaché au chef d'hom- » mage, & ne faut point tirer de conſéquence de l'art. 130. » dont les termes marquent que le chemier, pour demeurer » en l'hommage, doit retenir l'hôtel, ou à défaut le tiers du fief, » car ledit art. s'entend, en cas d'aliénation ſeulement, & non » en cas de partage : tel a été le ſentiment des ſieurs Baron, Mi- » lon & Gauthier, & autres anciens Conſultans de leur temps, » ainſi qu'on a appris par quelques Mémoires dudit Sieur Gau- » thier, qui ſont conçus en ces termes ſur l'article 130. *primo- » genitum fore ſemper chemerium, etiamſi fortitus non ſit in divi- » ſione domicilium caput feudi, quia hic articulus* 130. *in ſuo caſu » eſt accipiendus.*

J'ai cru devoir rapporter tout au long ce paſſage de Lelet ; la façon peu digerée dont cet Auteur s'y explique, m'a fait appréhender que le Lecteur ne trouvât obſcur l'extrait que j'aurois pû lui en donner.

Au reſte on peut en réſumer à coup ſûr, qu'il penſoit que le droit de chemerage, dans les parages d'entre enfans, ou collatéraux qui ont le droit d'aîneſſe, n'étoit point attaché au chef-lieu, mais à la perſonne & qualité d'aîné, parce que le chef lieu pouvoit tomber à un puîné par le ſort des lots ; & qu'outre ce, il faut qu'il y ait convention dans le partage, que le droit de chemerage paſſera à ce puîné ſur ſon aîné ; que ſans cette convention, quelque petite portion qu'il ait au fief, l'aîné ſera toujours chemier, que l'art. 130. ne s'applique qu'au tranſport *à titre ſingulier*, que l'aîné fait du chef-lieu, ce qui fait que cet article 130. ne s'entend pas du cas du partage.

Boucheul

Boucheul sur l'art. 126. n. 11. rejette l'avis de Constant, & il dit que, *pour avoir le droit de chemerage sur les copartageans, il faut deux choses : La premiere, que l'on soit l'aîné : La seconde, que l'on demeure en l'hommage.*

Cette explication n'est pas claire, car suivant le style de Poitou, *demeurer en l'hommage, c'est avoir le chef-lieu* : or, si l'aîné n'a pas le chef-lieu, il ne sera donc pas chemier ; donc, pour être chemier, il n'est pas nécessaire d'être l'aîné.

Béraut sur l'art. 129. de Normandie, demande si la tenure * a été mise en partage, au premier lot duquel il est dit que les autres tiendront par parage, & que l'ainée en ait choisi un autre ; sçavoir si, à cause d'icelui, elle tiendra par parage d'une de ses puînées qui aura eû ledit premier lot, & il dit :

* Le droit de parage.

» Cela a été décidé par Arrêt donné en la Cour séante à Caen » le 11. Août 1599. au profit de Marie d'Ambrette, Damoiselle, » femme du Sieur de la Chapelle, contre Damoiselles Catherine & Lucrece d'Ambrette ses sœurs puînées, sur le relevement obtenu par ladite Marie aînée, laquelle n'avoit choisi ledit premier lot, fut dit que lesdits lots & partages seroient » réformés ; & en ce faisant, que lesdites Catherine & Lucrece » tiendroient par parage de ladite Marie leur sœur aînée, suivant la Coutume.

» Et par autre Arrêt donné au Conseil le 21 Juillet 1600. entre Charles Martel Sieur de Montpinchon, & de Jean de » Vennois, fut ordonné que la fille puînée tiendroit par parage » de l'aînée (encore que par leurs lots le droit de parage eût » été employé au premier lot tombé à la puînée) lequel en avoit » été rendu par ce moyen de moindre valeur, (& ce nonobstant la Requête faite par ledit de Vennois mari de la puînée, » de procéder à de nouveaux partages.)

Nota. Dans ce second Arrêt, l'ainée ne s'étoit point fait relever de sa choisie des lots.

Il ajoute : *Et cela est bien raisonnable, & suivant l'intention de cette Coutume qui ne donne le parage à la part ou portion du fief, (ains à la personne de la fille aînée,) par ainsi le chef du fief est toujours par devers l'ainée.*

On voit clairement que Beraut ne fait pas dépendre le droit de chemerage du chef-lieu ; suivant lui, quand le lot de l'ainée ne contiendroit pas le chef lieu, l'ainée seroit toujours chemiere. Ces termes de Beraut, *par ainsi, le chef du fief est toujours par-*

devers l'ainée, veulent dire le droit de chemerage, le droit d'avoir ſes puinées ſous ſoi en parage, eſt toujours à l'ainée; l'Arrêt de 1600. le jugea bien nettement; l'ainée ne s'étoit pas fait relever, & l'Arrêt n'ordonna pas même de nouveaux partages.

Godefroy ſur le même article eſt de cet avis, il poſe un cas bien plus fort : on met dans un lot le gage-plege, & la Juriſdiction, & le domaine non fieffé dans un autre; l'ainée choiſit le domaine non fieffé, & il demande s'il ſe peut faire, que celui qui a la Juriſdiction releve de celui qui n'en a point, & il dit: *Le puiné auquel eſt demeuré le gage-plege, le doit relever de l'ainé: car* eo ipſo *qu'il eſt ainé, la Coutume lui attribue le droit de féodalité & de Juriſdiction ſur ſon puiné.* Cela eſt bien déciſif pour l'aînée.

Baſnage ſur l'art. 127. *in fine*, eſt de même avis : il dit que cette prérogative eſt en quelque façon perſonnelle, & tellement attachée à la perſonne de l'aînée, qu'elle lui doit être conſervée nonobſtant pactions contraires.

VIII. Au milieu de ces diverſes opinions : Je tiens.

Solution. 1°. Abſtraction faite de tout texte, que le droit de chemerage, le droit d'avoir & de garantir ſes copartageans ſous ſon hommage appartient à l'aîné des enfans ſoit fils, ou fille s'il n'y a que filles ; dans les Coutumes où le parage n'a lieu qu'entre filles, tous les anciens textes du parage ou frérage rapportés chap. 1. prouvent que c'eſt l'aîné qui a le droit de donner à ſes puînés partie de ſon fief, pour tenir de lui en parage: ce droit eſt un droit éminent, le vœu de toutes les Coutumes eſt que l'aîné ait tous les honneurs & toutes les prérogatives du fief. Combien de Coutumes n'admettent pas la tenure en parage, & cependant donnent à l'aîné le pouvoir de porter la foy pour ſes freres & ſœurs, & de couvrir tout le fief pour la premiere fois : Dans les Coutumes de Blois, Angoumois, Normandie, Bretagne, celui qui a le droit de chemerage s'appelle purement & ſimplement l'aîné.

2°. Que le droit de parage ſur ſes co-partageans dépend naturellement & coutumierement, & de *la qualité d'ainé & du chef-lieu.* Je dis naturellement & coutumiérement, car les Coutumes même Poitou articles 289. & 296. donnent à l'aîné par préciput, & *hors part*, le Châtel, Manoir; Pourpris & accinct; & il eſt de maxime conſtante que ce préciput lui eſt tellement attaché, que le pere ne peut le transférer au puîné : c'eſt une légitime de la loi, *beneficium legis*, il ne ſe met pas en partage.

3°. Que ce cas prévû par les Auteurs, où le chef-lieu tombe

au puiné, ne peut jamais arriver *sans une dérogation & une renonciation expresse au droit d'ainesse par l'aîné*, ou, en Normandie, par une mise de la tenure en parage, dans le partage, & une *choisie volontaire* des lots, dans l'un desquels on aura mis cette tenure ; que ce cas prévu ne doit pas même se prévoir en Poitou à cause des art. 289. & 296. qui donnent à l'aîné *le chef-lieu*, ou chef d'hommage par préciput, & *hors part*, *id est*, hors partage.

4°. Que quand même, par un partage insolite, ce préciput seroit mis dans un lot qui échoiroit à un puîné, si l'aîné ne *renonce pas expressément au droit de chemerage*, *s'il ne convient pas* (*expressement*) *que ce droit sera au puîné*, le droit de chemerage restera à l'aîné, quoiqu'il n'ait pas le chef d'hommage. L'art. 130. ne prévoit que le cas où l'aîné ayant le chef-lieu, *le transporte singuliérement*. Il dit, *si le chemier* (aîné) *transporte singuliérement le chef d'hommage* ; l'article suppose donc que l'aîné *a* le chef-lieu, & *qu'après* il le transporte singuliérement : que par-là il abdique volontairement le droit de chemerage, il ne prévoit pas le cas où ce chef-lieu auroit été mis dans un lot échu au puîné.

5°. Que s'il *y a renonciation expresse par l'aîné à son préciput & convenance expresse que le droit de chemerage passera à celui qui aura le chef lieu* : car je demande tous les deux ensemble : je tiens l'avis de Bechet, le dominant ne peut s'en plaindre, parce que l'aîné pourroit aliéner son chef-lieu à un étranger qui deviendroit chemier ; les autres puînés ne peuvent pas non plus se plaindre, puisqu'eux-mêmes ont consenti à cette forme de partage.

6°. Que si l'aîné se réveille, & obtient restitution, le droit de chemerage lui repassera, & ce droit lui sera rendu comne aîné, suivant les Arrêts rapportés par Berault sur l'art. 129. de Normandie, & suivant Bechet *loco citato*.

IX. Un Chemier décede sans enfans laissant des neveux & des arriére-neveux parageurs (puînés,) en ce cas les neveux excluent les arriere-neveux. Les neveux partagent la portion chemiere ; le plus âgé a le chef-lieu. 1°. Cela continue-t-il le parage avec les autres parageurs ? Ce neveu sera-t-il leur chemier ? 2°. L'autre neveu qui a partagé avec lui le lot de l'aîné chemier tiendra-t-il de lui sa portion en parage ?

Continuation de la question pour la collatérale, ès Coutumes où le droit d'ainesse y a lieu. Angoumois, Poitou, Tours, qui sont coutumes de parage.

Bechet chap. 7. leve la premiére question, & décide avec raison, que le parage continue, que les autres parageurs n'ont aucun intérêt à le contester, parce que cela est venu *par succession à un du lignage & souche à laquelle le parage a commencé* : ce sont

les termes de l'art. 129. de Poitou ; & sans cela le parage seroit fini, & ils seroient vassaux de ce neveu.

Mais comme l'Usance de Saintes ne donne pas le droit d'aînesse en collatérale, & que Bechet n'a fait que supposer que le chef-lieu étoit échu au plus âgé des neveux, il ne dit rien de la seconde question.

C'est moi qui leve cette question, comme étant une suite nécessaire de celle cy-dessus, dans les Coutumes d'Angoumois, de Tours & de Poitou, qui donnent *le droit d'aînesse en collatérale.*

Je tiens que, *dans ces Coutumes*, l'autre neveu tiendra en parage du plus âgé qui a eû le chef-lieu, parce que le droit de chemerage est une des prérogatives du droit d'aînesse, & qu'il est vrai de dire en ce cas que ce neveu plus âgé, comme aîné, a donné au neveu puîné *partie de son fief*, car son fief étoit le lot de l'aîné Chemier décédé.

Question intéressante. X. Je vais plus loin, je demande en général, soit que la Coutume donne ou ne donne pas le droit d'aînesse en collatérale, lorsqu'un fief se partage, le chef-lieu doit-il appartenir au plus âgé, comme Bechet l'a supposé dans cette premiere question dans l'Usance de Saintes, qui ne donne le droit d'aînesse qu'en directe, art. 57.

Cette question, qui est belle, a fait la matiére d'une instance jugée en la Grand'Chambre au rapport de M. l'Abbé de Salabery le 20. Juin 1739. en faveur du plus âgé dans la Coutume d'Angoumois, qui, art. 90. donne droit d'aînesse en collatérale.

La question étoit entre Messire Charles Barberin Ecuyer Seigneur de Varat intimé, & Messire Jean Armand Dossier Chevalier Seig^r. des Brosses appellant. Paul Dossier Ecuyer Seigneur de Sincimur, Jean Dossier Seigneur de Vilette procédans sous l'autorité de Pierre la Fonds leur curateur, & ledit la Fonds audit nom. Le Sieur Chevalier Dossier majeur, Margueritte Dossier fille majeure, le sieur Dupin de Montbron, & la Dame Dossier son Epouse intervenans & demandeurs en enthérinement de Lettres de réscision.

La question étoit de sçavoir si le préciput donné en collatérale par l'art. 90. d'Angoumois appartiendroit au cousin germain, *quoiqu'issu d'une fille*, ou au fils du frere aîné *plus jeune que le fils de la fille*, l'art. 83. admet la représentation aux termes de droit.

Sur cette question Sentence arbitrale rendue par MM. de la Vigne, Duhamel & Périnelle, qui adjugoit le préciput au Sieur

Barberin de Varat, comme plus âgé des mâles co-partageans en même dégré, *quoiqu'issu d'une fille*, au préjudice du fils du frere aîné, mais plus jeune que le fils de la fille, en la succession de Paul Dossier leur oncle.

On objectoit de la part du Sieur Dossier des Brosses que la Coutume d'Angoumois étoit Coutume de parage, qui veut que, tant que le lignage peut se compter, *l'aîné ou qui le représente*, ait le droit de chemerage ; le Sieur des Brosses étoit fils de l'aîné des freres *de celui de cujus* ; le Sieur de Varat n'étoit fils que d'une sœur.

L'Arrêt confirme la Sentence avec amende & dépens.

Je crois cette décision dans les principes. La régle pour le manoir entre deux collatéraux est que le plus âgé, non par préciput, mais par prérogatives de l'âge, a le manoir. Bechet dit non par préciput : il en doit récompense dans les Coutumes où n'y a droit d'aînesse : c'est ce qui a été décidé en la Coutume d'Amiens, qui en collatérale donne tous les fiefs à l'aîné mâle, art. 84. par Arrêt du 3. Avril 1634. cité par Ricard sur cette Coutume, après enquête par Turbes, on l'adjugea au plus âgé des mâles co-partageans, quoiqu'issu d'une fille, on jugea qu'il étoit cet aîné indiqué par la Coutume. *A fortiori* dans les Coutumes qui donnent le droit d'aînesse en collatérale.

Autre question importante.

XI. Nous venons de décider *suprà* nombre 8. que le droit de chemerage, ou pour s'accommoder à toutes les Coutumes, le droit d'avoir les co-partageans au fief sous son hommage, appartenoient à l'aîné, ou aînée de celui qui laisse dans sa succession un fief qui tombe en parage.

Quid? De la subdivision ; c'est-à-dire, *Quid?* A la mort d'un des puînés qui laisse plusieurs enfans qui regardent la part de leur pere, comme leur fief? L'aîné desdits enfans du puîné, en subdivisant cette portion suivant la Coutume, peut-il s'attribuer le chemerage sur les portions des puînés de cette subdivision, sans prejudice du premier chemerage qui subsiste sur le fief en entier ?

Cette question est encore une des plus belles que le parage occasionne.

Es Coutumes d'Anjou & du Maine, cette question n'en est pas une ; les articles 214. d'Anjou, & 229. du Maine décident pour l'affirmative ; ils admettent le second chemerage dans cette subdivision.

Mais ès Coutumes de Poitou, Saintonge, Angoumois, Tours, Lodunois, Normandie & Bretagne qui ne disposent pas nettement. *Quid?*

Par rapport à la Coutume de Tours, on peut, je crois, la ranger dans la classe du Maine & de l'Anjou ; l'art. 281. de cette Coutume porte ; *& celui qui aura eû les deux parts avec l'avantage qui lui appartient, garantira à ses autres puînés leur tiers (sous le garantage du premier chef parageur) qui les garantira tous envers le Seigneur Suzerain dominant, tant que le parage durera.*

La raison de cet art. est dans le 280. qui déclare que les portions des puînés seront partagées entre leurs enfans, de même que celle de l'ayeul commun ; & dès-là admet un aîné dans la subdivision entre enfans des puînés ; aussi l'article 281. reconnoit *un premier chef chemier.* S'il y a un premier chef chemier, il peut donc y en avoir d'autres dans les subdivisions.

La Coutume de Lodunois art. 25. du titre de la succession des fiefs, s'explique comme le 281. de Tours : d'où je tiens qu'il faut conclure la même chose pour Tours & Lodunois, que pour Anjou & Maine.

Mais en Poitou & autres, cette question est la pomme de discorde entre les Auteurs.

XII. Constant sur l'article 140 de Poitou convient que par l'art. 290. l'aîné des enfans du parageur (puîné du premier chemier) aura le droit d'aînesse, mais il dit qu'en vertu de ce droit d'aînesse il ne pourra pas se constituer un chemerage sur ses freres pendant le premier parage, & qu'un de ses freres vendant sa portion, les ventes & honneurs en appartiendront au chef chemier (aîné de tous ;) c'est-à-dire à l'aîné de la premiere division, que cette question fut décidée ainsi entre plusieurs Avocats célébres, Rat, Boffelles & autres, par cette raison que, *quemadmodum humanum corpus monstruosum esset, si plura haberet capita, ita etiam, feudi corpus (quandiù est unicum (a) feudum) diversa capita, seu chemeria habere non potest, sed unum semper remanet primum caput, ideoque primo chemerio deferuntur omnia jura :* d'où il conclut que si un des puînés vendoit sa part, le chemier premier

(*a*) Pour l'intelligence de ce passage il faut toujours se souvenir qu'un fief partagé entre enfans, *tenu en parage*, est toujours *censé* un même fief tenu par l'aîné du Seigneur dominant ; la fin de parage seule, en fait deux corps : l'un dominant, c'est la portion aînée ; l'autre servant, c'est la portion cadette.

en auroit les ventes, comme il les auroit eû, si cette portion cadette subdivisée avoit été vendue entiere.

Mais le parage premier fini, & la portion cadette devenant un fief à part *relativement aux enfans de la subdivision*, comme étant devenue *sous-fief* du premier chemier : alors l'aîné de la subdivision ou son représentant devient chemier de ses puînés, il n'y a plus alors deux têtes en un même corps de fief. *Secùs quando finitum est paragium, & novum homagium constitutum est, quia tunc nascitur novum caput feudi, cui competunt omnia eademque jura in suos novos paragiarios quæ competebant antiquo capiti in suos, tunc temporis, existentes, art.* 126.

Theveneau en sa Paraphrase sur les articles 106. & suivans, au mot *chemier* à la fin, est de même avis, & par la même raison ; mais il ne s'explique pas sur la suite du premier parage fini. Lelet sur l'art. 140. de Poitou, Desvignes en sa Paraphrase sur S. Jean d'Angely parlent le même langage : Desvignes prévoit les deux cas de la durée & de la fin du premier parage, & décide dans le cas de la fin du premier parage, que l'aîné de la subdivision est chemier, & a un droit sur les portions de ses cadets.

Boucheul sur Poitou, a extrêmement embrouillé cette question par ses variations.

Sur l'art. 130. il dit n. 22. *Les fiefs, comme patrimoniaux qu'ils sont, se pouvant donc diviser & subdiviser par partages entre les freres & leurs descendans, il arrivera que dans la suite des partages & subdivisions, comme dans chaque partage & subdivision il s'y rencontre un aîné, aussi il s'y formera plusieurs & divers cheniers subordinément ; dans chaque subdivision & partage son chemier qui sera tel à l'égard de ses puînés, mais toujours parageur à l'égard du premier chemier, & ses représentans qui doivent servir tout le fief, envers le Seigneur suzerain ; de sorte que le parage venant à saillir dans les subdivisions & seconds parages, le chemier, ou l'aîné de cette subdivision prendra les mêmes droits & prérogatives, soit de lods & ventes ou autres sur ses parageurs, les portions desquels venans à sortir de parage, seront tenues de lui, à la charge d'en rendre hommage au premier chemier qui les rend pour tous au suzerain* : Il s'appuie de l'avis de Maichin, & Bechet.

On voit qu'en cet endroit Boucheul admet le parage dans chaque subdivision, sans distinguer si le premier est fini, ou s'il ne l'est pas.

Sur l'article 140. n. 20. après avoir rapporté les différentes dis-

positions des Coutumes du Maine & d'Anjou, & l'art. 281. de Tours, il dit : *Il a été observé sur l'art. 130. n. 22. qu'un parageur (puiné) laissant plusieurs enfans qui partagent sa succession, leur aîné, (quoique pendant que dure le parage principal il ne soit tenu à aucun hommage au chemier de son pere, chemier principal) il est néanmoins à l'égard de ses puinés, chemier ; en telle sorte que leurs portions venans à sortir du parage, c'est de lui qu'elles dépendent, non pas du chemier principal : la raison, parce que les fiefs étant reduits à la forme des autres patrimoines, tout ainsi que non seulement dans la premiere division, mais aussi dans chaque subdivision, par l'art. 290. l'aîné y prend ses droits ; aussi cette même raison qui donne le droit de chemerage à l'aîné en la premiere division, se rencontrant en chaque subdivision, l'aîné d'icelle doit être le chemier : ce qui n'est pas admettre deux chemiers d'un même fief, ou deux chefs d'un même corps, non seulement parce que cette qualité n'a rapport qu'à ses puinés, mais encore parce que ce sont comme deux fiefs séparés, & comme deux genres, dont, quoique l'un soit supérieur à l'autre, ne laisse pas de conserver sa nature de genre au respect des espèces qui lui sont subalternes.*

Par-là il paroît que Boucheul persiste dans ce qu'il a dit sur l'art. 13, no. 22. pour admettre un chemerage dans chaque subdivision.

Cependant, tout de suite il dit : *Les art. 115. & 125. cy-dessus parlent indistinctement de l'aîné, (mais la Coutume n'admet qu'un chemier dans un même fief, qui ne peut, & ne doit pas recevoir de division, par les changemens des parageurs.)*

Ainsi, en deux lignes il efface toute sa doctrine sur les articles 130. & 140. J'ai cru devoir rapporter en entier ces passages, pour que mes Lecteurs ne soient pas surpris à l'ouverture du Commentaire de cet Auteur.

Bechet, chap. 7. de sa Digression sur les parages, en son Usance de Saintes, est d'avis que dans la subdivision de la part d'un puîné décédé, l'aîné doit avoir le chemerage vis-à-vis de ses puînés. Il dit : *Ce ne sont point deux chemiers en un même fief, ni deux têtes en un même corps, mais ce sont deux genres, dont l'un étant le suprême, l'autre ne laisse pas de conserver sa nature de genre au respect des espèces qui lui sont subalternes ; la même raison qui donne le droit aux puinés en la premiere division du fief de tenir leurs portions en parage, milite en faveur des puinés du parageur contre leur aîné qui prend le droit d'aîneſſe à la condition que l'aîné de*

leur

leur pere avoit pris le sien lors du partage de tout le fief ; & en un mot, il n'y a rien de répugnant ni de contraire à la nature des fiefs, car il ne peut en arriver qu'une subinféodation qui est régulièrement observée en notre Coutume.

Maichin sur l'art. 28. de S. Jean d'Angely chap. 4. décide cette question comme Bechet par les mêmes raisons, & au cas de vente de sa portion par un puîné de la subdivision, il les adjuge au chemier subalterne, *comme étant le plus proche de la part aliénée, non au chemier universel.*

XIII. J'avouerai que cette question m'a tenu en suspends, & qu'entre Constant & Bechet, que je regarde comme les chefs les mieux accrédités des deux opinions contraires, & comme Auteurs dont le mérite brille vraiment dans leur façon de penser, & de rendre nettes leurs décisions, mon esprit a flotté longtems dans l'indécision. Solution.

L'art 290. de Poitou qui donne droit d'aîneſſe à l'aîné des enfans d'un puîné dans la division de cette portion puînée, division qui est subdivision *respectu* du premier partage qui a occasionné le chemerage ; les Coutumes d'Anjou, Maine, Tours & Lodunois qui ne trouvent aucun danger de donner a l'aîné de cette subdivision le droit de chemerage, & par-là, d'établir un second parage, le premier subsistant encore : Coutumes qui si on ne les admet pas comme loix hors leur territoire, doivent au moins être regardées comme raisons écrites, dont la décision peut être de quelque crédit dans les Coutumes qui parlent du même droit de parage. Tout cela m'avoit fait adhérer à l'opinion de Bechet, de Maichin, & de Boucheul sur la meilleure partie de ses Commentaires : Je dirai plus, la seduction avoit été telle, que j'y avois donné *de plano*, regardant celle de Constant, & de Theveneau comme une pure subtilité : Si je faisois une faute, comme je le crois ; & je le répete, je ne rougis pas de la déférer à mes confreres. Si au contraire, c'est une faute d'avoir repris le party de Constant, mes Confreres pardonneront l'envie que j'ai de faire mieux, il est difficile de se déterminer dans une matiere aussi abstraite que celle-cy, & je n'ai pris le party que je tiens qu'après avoir long-tems réfléchi sur les causes de mon changement ; plus je les pése, plus je les trouve justes ; plus je raisonne, plus je m'affermis dans le sentiment que je tiens à présent.

XIV. Je distingue avec Constant le temps pendant lequel le premier parage dure, & le temps qui suit la fin du premier parage.

Dans le premier temps, je dis avec Conſtant que, dans la ſubdiviſion de la part cadette, ſi l'art. 290. de Poitou donne un droit d'aîneſſe à l'aîné des enfans du puîné parageur, quoiqu'en général le droit de chemerage ſoit un des principaux avantages du droit d'aîneſſe ; néanmoins, *pendant le premier parage*, ce droit d'aîneſſe dans la ſubdiviſion n'a aucun trait au droit de chemerage dans cette portion cadette ſubdiviſée : Pourquoi?

En voicy deux raiſons qui me paroiſſent ſans replique.

La premiere, c'eſt que, *pendant le premier parage* le droit de chemerage dans la ſubdiviſion, eſt un droit inutile, & à l'aîné, & aux puînés de la ſubdiviſion.

La ſeconde, c'eſt que le droit de chemerage dans la ſubdiviſion, *pendant le premier parage*, eſt contraire au droit coutumier de Poitou, de Saint Jean d'Angely, de l'Uſance de Saintes qui obſerve la Coutume de Poitou.

Un principe certain dans ces Coutumes, c'eſt que le fief tombé en parage la premiere fois, eſt toujours pendant la durée de ce parage, *un ſeul & même fief*, & tellement un ſeul & même fief pendant le premier parage, que le chemier, ce chef chemier, ce chemier premier, ce chemier univerſel, cet aîné de tous *, rend toujours la foy de *tout le fief*, tant pour lui que pour les *portions ſes cadettes* tant que ce premier parage dure, quelques ſubdiviſions que, tant la portion de cet aîné de tous qui décederoit, que les portions cadettes, ſouffrent. Ce principe ſort du texte de toutes ces Coutumes de parage, & il eſt avoué par tous les Commentateurs de ces Coutumes.

* Je donne à l'aîné de tous, ces differens noms pour parler le langage de tous les Auteurs *enſemble*.

De ce principe, je conclus que, *tant que dure le premier parage*, le chemerage dans une portion cadette ſubdiviſée, eſt inutile, qu'il eſt contraire au droit de ces Coutumes, & au principe avoué de tous les Auteurs.

XV. Il eſt inutile, parce que, tant que le premier parage dure, l'aîné de la ſubdiviſion ne doit la foy ni pour lui, ni pour ſes puînés au premier chemier. tous vis à-vis du premier chemier ſont ſes parageurs, *tous, comme repréſentans leur pere*, ne ſont *qu'un parageur du premier chemier*. Or, ſi tant que l'aîné de la ſubdiviſion ſera avec ſes puînés, parageur du chemier premier, comme il l'eſt en effet, tant que les puînés de la ſubdiviſion, malgré la diviſion de la part cadette ſeront, *avec leur aîné, parageurs du premier chemier*, comme ils le ſont en effet, ils ne doivent ni eux à leur aîné, ni leur aîné, au chemier premier, foy & hommage,

parce que leur portion avec celle de leur aîné, n'est toujours que *la même portion paragere du chemier premier ? Cui bono ?* Quel avantage les puînés de la subdivision trouveront-ils dans l'établissement du chemerage dans la subdivision, pendant la durée du premier, si de ce second chemerage il ne revient nul bien aux puînés de la subdivision de tenir leurs portions en parage de leur aîné immédiat, pendant la durée du premier dont le chemier les garntit de tout sous son hommage : donc, ce second chemerage est inutile.

XVI. Il est contraire à ces Coutumes, & au sentiment bien entendu des Auteurs de ces coutumes, parce qu'il est de principe certain que la portion paragére étant vendue, les droits en appartiennent au chemier, comme Seigneur *plus proche* du fonds aliéné ; c'est le langage pur de tous les Commentateurs : c'est le texte de ces Coutumes.

Or, la portion paragere cadette, *quoique subdivisée* entre les enfans du puîné décédé est toujours *la même*, toujours *une vis-à vis du chemier premier* : Toutes ces portions de la subdivision, sont toujours la même portion *intégrale* du fief principal du premier chemier, elles n'en deviennent parties subalternes *que par la fin du parage premier :* donc le chemier premier, nonobstant la subdivision de la part cadette sa paragére, est toujours pendant la durée de son parage, le Seigneur plus proche *de la portion, & de toutes les portions de la portion cadette sa paragere*, suivant le principe de la Loy 76. ff. *de rei vindic. quæ de tota re vindicanda dicta sunt, eadem & de parte intelligenda sunt.* Si cela est, comme je le tiens inconteſtable, comment concevoir que l'aîné de la subdivision pendant le premier parage, élevera sur ses puînés un chemerage qui le rendra Seigneur plus proche des portions de ses puînés *au préjudice du chemier premier* ; qui, pendant la durée de son parage premier, les garantit *tous* sous son hommage ? comment concevoir que toutes ces portions cadettes de la subdivision, qui, pendant le premier parage, & vis-à-vis du chemier premier, ne font avec la portion de leur aîné de cette subdivision, que *la même portion paragere du premier chemier*, reconnoîtront un Seigneur *plus proche* autre que celui qui les *garantit tous sous son hommage.* S'il en étoit autrement, il seroit garant de portions, qui, dans le système contraire, ne dépendroient plus de lui. Je dis que cela n'est pas possible, tant que dure le premier parage, qui, inconteſtablement, déclare Seigneur plus proche du fonds, le che-

mier premier, parce qu'il eſt réellement le chemier de *la portion cadette*, & *de toutes les portions de cette portion cadette*, qui, quoique ſubdiviſée, eſt toujours *ſa ſeule*, & *ſa même portion cadette* : Je dis qu'élever dans cette ſubdiviſion un chemerage, le premier ſubſiſtant, c'eſt aller de front contre les textes, contre les principes du parage, contre le ſentiment bien entendu des Commentateurs de ces Coûtumes.

Rien de plus abſtrait, rien de plus métaphyſique que cecy ; mais je le dis avec cette confiance que la vérité permet : rien de plus conforme aux principes que l'opinion que je ſoûtiens.

XVII. Dans le ſecond tems ; c'eſt-à-dire, le premier parage étant fini, comme la portion cadette eſt devenue un fief diſtinct* de la portion chemiere premiere *en ce qu'elle en eſt devenue ſous-fief* ; l'aîné de cette ſubdiviſion devient le chemier de ſes puînés : il les garantit ſous l'hommage qu'il fait *au chemier premier devenu dominant* de toute la portion cadette par fin de parage ; les droits de cet aîné de la ſubdiviſion, qui avoient été ſuſpendus pendant le premier chemerage, comme ne pouvant ſubſiſter tous deux enſemble, reprennent vigueur, & les puînés de cette ſubdiviſion, n'y ayant rien de leur fait, mais du fait de la loy *ſeule*, ne perdent pas le droit d'être garantis ſous l'hommage de leur aîné immédiat ; & il faut feindre que cette portion cadette n'a été ſubdiviſée que depuis la fin du premier chemerage.

* *Nota.* Je ne dis pas fief diſtinct, ſubſiſtant *per ſe*, & indépendant, en devenant ſous-fief il reſte toujours partie du premier, mais partie ſubalternée comme je l'ai montré dans mon Traité du Démembrement, & *ſuprà*. Autre queſtion.

XVIII. Les articles 125. & 126. de Poitou établiſſent le parage légal en deux cas : Le premier, par l'article 125. quand la ſucceſſion eſt *inavifée*, ſoit qu'il n'y ait qu'un, ſoit qu'il y ait pluſieurs fiefs, l'aîné fait la foy pour *tous*, dit l'art. 115. & au moyen de ce, par notre art. 125. il eſt chemier de ſes puînés pendant l'indiviſion : Le ſecond, par l'article 126. lorſque partage faiſant l'aîné donne portion de ſon fief à ſes puîné ou puînés. Nous avons traité de ce dernier cas, & c'eſt celui qui fait la matiére de la préſente Diſſertation.

Mais quand, en partageant la ſucceſſion, l'aîné prend un fief entier pour ſa part, & en délaiſſe un *entier* à ſes puînés, alors le parage d'indivis ceſſe ; & quoique l'aîné ait fait la foy pour tous ces fiefs, les puînés ſont obligés *de la réitérer* ; mais, dit l'art. 115. ils y entrent comme *de fief ſervi* ; c'eſt-à-dire, que quand il couteroit en rachat, ils n'en doivent point, à cauſe de la foy que leur aîné a portée pour tous, ils ne renouvellent que la foy ; *his poſitis*, voicy la queſtion.

Titius meurt, laisse plusieurs enfans, & deux fiefs dans sa succession; l'aîné se remplit en prenant un fief entier, il laisse l'autre fief *entier* à ses puînés: alors l'aîné n'est plus chemier de ses puînés, le parage de l'indivis est fini, mais cette fin de parage ne le rend pas *dominant* de ses puînés, parce qu'ils ont *un fief entier*, qui ne dépend point de celui de leur aîné.

Ces puînés partagent entr'eux ce fief: L'aîné des puînés dans la division de ce fief, qui est *la premiere* à l'égard de ce fief, sera-t-il chemier légal, ou tout au moins peuvent-ils établir un parage conventionel entr'eux, en convenant que l'un d'eux fera les hommages pour tous, & les garantira tous son hommage, en contribuant de leur part au devoir du fief?

Je pense d'abord avec Barraut Chap. 11. des Fiefs n. 14. que ces puînés, soit qu'ils tiennent ce fief à eux délaissé par l'aîné, par indivis, soit qu'ils le partagent entr'eux, peuvent convenir de l'un d'eux pour faire les hommages au dominant, la Coutume admet le parage conventionel, & il peut avoir lieu entre tous *copropriétaires* d'un même fief, soit qu'ils l'ayent acquis, soit qu'ils y ayent succedé ensemble, ce parage *n'empire* pas le fief, c'est le terme de l'art. 132. parce que ce parage ne finit point, & ne tend jamais à *la sous-infeodation* des portions; ainsi, nul inconvénient de l'admettre entre ces puînés, la Coutume admettant le parage conventionel; c'est l'avis bien entendu de Boucheul, art. 130. n. 23.

Mais en partageant entr'eux pourront-ils établir un parage coutumier; ce parage légal, qui se forme suivant l'art. 126. *eo ipso* que l'aîné donne portion de son fief à ses puînés? c'est ce parage que je traite spécialement.

L'aîné, ou plutôt le plus âgé de ses puînés en donnant à ses puînés *portions de ce fief* à eux tous délaissé par l'aîné de tous, sera-t-il chemier légal; c'est-à-dire, chemier sans convention, avec l'espérance de devenir dominant de ses puînés en fin de parage?

La raison de douter est que ce cas ne porte pas le même inconvénient que dans la question précédente; l'aîné de tous ayant laissé un fief *entier* à ses puînés, a cessé d'être leur chemier, & le partage de ce fief délaissé aux puînés; *s'il est une subdivision de succession*, il n'est pas une *subdivision du même fief*, mais une *division premiere de ce fief*; ainsi, il semble que rien n'empêche que le plus âgé de ces puînés, en donnant à ses freres leurs portions dans ce fief, devienne leur chemier légal.

Solution.

XIX. Sans entrer dans la discussion des différens avis des Commentateurs que Boucheul rapporte sur l'art. 115. je dis avec Barraut chap. 3. du titre des successions, n. 12. *versiculo*, *est à remarquer*, qui en rapporte Arrêt pour le fief Tabarit, & avec Béchet chap. 7. de sa Digression, qu'en ce cas il n'y a & ne peut y avoir de parage légal. La raison en est simple, si le droit de chemerage n'est pas toujours une suite du droit d'aînesse, comme nous l'avons fait voir dans la question précédente à cause de l'obstacle présent d'un chemerage premier, au moins ne peut-il y avoir de chemerage *quand il n'y a pas de droit d'ainesse*. Or, dans une même succession il n'y a pas deux droits d'aînesse, & comme dans le partage de la succession, l'ainé pour son droit d'aînesse a pris un fief entier, & par-là a rempli le droit d'ainesse qui pouvoit être dans cette succession; les puînés, qui pour leur partage, ont eû un fief entier, le partagent entr'eux *sans droit d'ainesse* : c'est, dit Barraut, ce qui fut jugé pour le fief Tabarit; s'ils ne peuvent partager ce fief avec droit d'ainesse, ils ne peuvent y établir un chemerage *légal*; le plus âgé d'entr'eux, qui seroit réputé leur aîné, *ne leur donne pas* leur portion dans ce fief, qui est le cas de l'art. 126. *il prend* * *comme eux* sa portion dans ce fief, & tous porteront la foy au dominant pour leurs parts, non pas, ainsi que l'ont pensé quelques Commentateurs Poidevins, *comme d'autant de fiefs distincts*; cette Coutume ne prononce pas le démembrement du fief par partage, mais comme je l'ai tant de fois établi & prouvé, *per modum quotæ feudi principalis, & sub eodem titulo feudi*, ils pourront établir entr'eux un parage conventionel, le dominant ne peut l'empêcher *en Poitou sur-tout*, & ils tiendront de celui qu'ils auront choisi pour les garantir sous son hommage, en part prenans, part mettans & en gariment.

* *Nota specialiter.*

Autre question importante.

XX. *Quid de quæstione, quam nuper vidi de facto? Anno* 1740. *mense Martii.*

M^e. L.... D.... notre Confrere, a, à cause de la Dame son Epouse le fief de R.... en Poitou qui releve de M. le Prince de Rohan à cause de sa Terre de Frontenay, aujourd'hui Rohan Rohan, à hommage lige, courant en rachat; de ce fief étoit autrefois tenu en parage légal le Fief & Seigneurie de M... qui depuis a été subdivisé, & dans lequel on prétend un second chemerage établi : on ignore si le nommé P.... qui vivoit en 1654. ou 55. & tenoit de M.... en parage de R.... étoit descendu des anciens parageurs : quoiqu'il en soit, il fit don à sa femme de ce fief

de M.... Par-là aux termes de l'art. 129. de Poitou le parage étoit fini, & M.... étoit devenu fief vassal de R...

En 1656. la veuve P.... se présente au Seigneur de R.... comme donataire de son mary, & par une quittance de ce temps, dont on a signifié copie à Me. D.... le Seigneur de R... reconnoît que la veuve P.... donataire de son mary lui a payé & remboursé sa portion des devoirs que lui Seigneur de R... avoit payés au Seigneur de Frontenay de qui il tient par hommage lige; & par cette quittance, *il proteste de se faire servir du fief de M.... toutes fois & quantes, & de s'en faire faire la foy & devoirs.*

Par-là le Seigneur R.... faisoit au Seigneur de M.... une déclaration bien formelle que le parage étoit fini; & cette déclaration est contradictoire avec le Seigneur de M... qui recevoit la quittance, que l'on rapporte aujourd'hui de la part de ce même Seigneur de M.... Il falloit suivant l'art. 127. appeller le Seigneur de Frontenay dominant pour voir faire par le Seigneur de M.... la foy au Seigneur de R.... devenu dominant de M.... par fin de parage : mais on sçait que le défaut d'appeller à ce le dominant ne fait pas perdre au chemier le droit de dominant qu'il acquiert sur la portion paragere, cela n'alloit qu'à laisser encore le dominant, maître aux mutations du Seigneur de R.... chemier, d'user de tous ses droits tant sur R.... que sur M.... comme si M.... n'étoit pas encore sorti de parage : voilà tout.

Par la signification de cette quittance de 1656. faite au Seigneur de R.... elle est devenue le titre public & commun des parties ; voicy ce qui s'est passé depuis.

En 1662. La veuve P.... au lieu de faire hommage au Seigneur de R... lui donne l'aveu du fief de M.... & le lui donne *comme en chemerage, avec offres de contribuer aux devoirs.* Je m'explique : cette veuve donne son aveu, non tel qu'un vassal le doit à son Seigneur, mais tel qu'un parageur le donne à son chemier : celui-cy n'emporte aucune reconnoissance de vassalité.

Cet aveu est reçu par le Seigneur de R.... *le même que celui qui en* 1656. *par sa quittance avoit déclaré le parage fini.*

En mil six cent quatre-vingt & tant, la Seigneurie de R... est vendue & adjugée par décret forcé au beau-pere de Me. D...

Voilà encore le parage de R.... & de M.... fini aux termes de l'art. 129.

Cependant en 1692. & depuis les portionnaires du fief de M... ont encore fourni aux Seigneurs de R.... leurs aveux *comme en*

chemerage, comme celui fourni en 1662. par la veuve P.... point de foy & hommage : ces aveux ſont reçus.

D'un autre côté le Seigneur de R.... qui, ſi le chemerage eût continué, auroit dû faire la foy comme chemier, tant pour la Seigneurie de R.... que pour le fief de M.... ne l'a fait au Seide Fronten ay que pour R.... on ne voit point qu'il en ait fourni le dénombrement.

M^e. D. .. à cauſe de la Dame ſon Epouſe devenu Seigneur de R.... en a fait la foy & hommage à M. de Rohan ſans marquer qu'il l'a faiſoit comme chemier de M... il ne l'a faite que comme poſſédant la Terre de R....

En cet état, il paroît bien conſtant que le parage légal a fini, il a été déclaré fini par la quittance de 1656. il a fini par l'adjudication faite de R.... au beau-pere de M^e. D.... qui n'étoit pas de la ligne & ſouche à laquelle le parage avoit commencé, & qui n'avoit pas cette Terre à titre ſucceſſif.

La queſtion a été de ſçavoir ſi, au moyen des aveux fournis en 1662. & 1692. aux Seig^rs. de R.. par les poſſeſſeurs de M... comme *en chemerage* avec offres de contribuer aux devoirs, cela avoit enté un parage conventionel ſur le parage légal fini. Le parage conventionel s'établiſſant par convention, ou longue uſance.

Ici la convention paroît tacite par la réception d'aveux comme en chemerage fournis & reçus depuis la déclaration de fin de parage faite au Seigneur de M.... par le Seigneur de R.. . par ſa quittance de 1656. il paroît une uſance de tenir M.... en parage conventionel depuis 1662 juſqu'à préſent 1740. que les Seigneurs de M.... n'ont point été pourſuivis de faire hommage au Seigneur de R....

His nonobſtantibus : Je répondis que le parage légal étoit fini dès 1656. entre le Seigneur de R.... & le poſſeſſeur de M... que les aveux donnés en 1662. & 1692. n'avoient pû continuer le parage légal, qui ſe trouveroit encore fini par l'ajudication par décret de la portion chemiere faite au beau-pere du Seigneur de R.. en mil ſix cens quatre-vingt & tant, que ces aveux avoient encore moins pû enter un parage conventionel ſur le parage légal fini, que ce n'etoit pas le cas de l'art. 107. que quoique le Seigneur dominant de R.. n'eût pas encore été appellé pour voir déclarer le parage légal fini, néanmoins il ne l'étoit pas moins, & par la déclaration portée en la quittance de 1656. & par l'art. 129. de Poitou, attendu la vente de R.... portion chemiere de M....

&

& qu'ainsi on devoit déclarer le parage de M.... fini, & appeller le Seigneur de Frontenay à voir faire l'hommage au Seigneur de R.... par le possesseur de M.... sans aucun rachat pour cette premiere fois ; & voicy en peu de mots les raisons de ma décision.

1°. Le parage légal est fini & déclaré tel par la quittance de 1656. qui contient protestation de se faire rendre hommage, il est fini par l'adjudication par décret qui a été faite au beau-pere du Seigneur de R... de la portion chemiere, qui est le fief de R.. l'art. 129. y est précis ; le Seigneur de R.... qui n'est pas de la souche à laquelle le parage a commencé, dit l'art. est en état de se pourvoir pour voir déclarer ce parage fini, *par fin de lignage* : delà, il est constant que les aveux donnés en 1662. & 1692. comme en chemerage sont des aveux donnés & reçus par erreur ; ils ont mis les possesseurs de M.... à l'abry de saisie, mais ils n'ont pû faire revivre un parage déclaré fini, & que le texte de la Coutume déclare fini.

2°. Ces aveux n'ont pû ni faire revivre un parage légal fini, ni établir un parage conventionel sur les débris du parage légal : il faut convention ou usance, pour former un parage conventionnel, de convention entre le Seigneur de R.... & le Seigneur de M.... aucune ; d'usance, il n'y en a point, car depuis ce temps on ne voit point que le Seigneur de R.... ait porté au dominant la foy comme chemier de M.... Je dis plus, quand on prouveroit l'usance, elle seroit abusive & nulle, comme contraire à la Coutume au moyen de la fin du parage légal : il est incontestable que M.... est devenu relativement au possesseur & à ses hoirs, & relativement au Seigneur de R.... un fief vassal dépendant de R ... par la sous-inféodation de M.... que la Coutume prononce parage fini ; dès-là, M.... est devenu un fief à part, & divis de R.... or il est de principe irrefragable en Poitou que le parage soit légal, soit conventionel, ne peut avoir lieu que sur un même fief tenu par plusieurs co-héritiers ou co-acquéreurs : car icy R.... & M.... sont devenus deux fiefs, l'un dominant, l'autre servant par la fin du parage légal : *ergò*, le parage, conventionel ne peut y avoir lieu.

Si quelquefois le parage légal a lieu sur plusieurs fiefs distincts, c'est, dit l'art. 125. lorsqu'une succession où il y a plusieurs fiefs est possédée *par indivis* ; tant que l'indivis dure, le parage a lieu ; mais la division une fois faite, plus de parage : or icy, R.... &

M.... ne ſont point tenus par indivis : au contraire, donc, on n'a pû y former un parage même conventionel.

Ce furent ces raiſons & autres que je donnay par écrit, qui ont fondé mon avis ſur cette queſtion, avis dans lequel je perſiſte.

Autrequeſtion. XXI. Nous avons dit cy-deſſus que l'aîné devoit toujours être chemier, indépendamment du ſort des lots dans leſquels on auroit mis le préciput de l'aîné.

L'aîné peut-il convenir que le chemerage paſſera à ſon puîné ? Et cette convention opérera-t-elle contre lui, & contre les autres parageurs ?

L'Additionnaire de Vigier ſur les articles 25. 26. & 27. d'Angoumois rapporte un Arrêt du 21. Janvier 1640. qui a autoriſé cette convention. Comme les droits & profit de fief & de juſtice pendant le parage, ſe partagent entre les chemiers & parageurs, il fut jugé que la quittance donnée par un puîné à un chemier conventionel obligeoit ſes co-héritiers, quoiqu'ils prétendiſſent qu'il avoit trop peu reçû.

Cet Arrêt qui paroit autoriſer cette convention de faire paſſer à un puiné le droit de chemerage, auroit-il force de préjugé en Poitou ? je crois que non, ſi ce n'eſt partage faiſant ; cette convenance hors parage eſt une ceſſion du chemerage : or, en Poitou, toute ceſſion & tranſport à autre titre que le ſucceſſif, fait ceſſer le parage.

Des effets du parage. XXII. Le parage a pluſieurs principaux effets, trois entr'autres.

1°. Tant que le parage dure, les puinés tiennent leurs portions auſſi noblement, que leur chemier (aîné) tient la ſienne : c'eſt le langage de tous les Auteurs. *Vide ſuprà*, Chap. 1. *cum id ſit præcipuum paritatis indicium, & honoris æqualitatem ſignificet*, d'Arg. §. 314. de Bret.

2°. Les puînés, tant que le parage dure, ne doivent aucun hommage à leur aîné ou ſes repréſentans, ſi ce n'eſt en Bretagne, art. 336. de la nouvelle Coutume, 317. & 318. de l'ancienne, qui veut que le Juveigneur (puîné) faſſe la foy à ſon aîné, fors la ſœur de l'aîné qui n'en doit point pendant ſa vie, mais ſes hoirs en doivent.

3°. L'aîné n'a aucune Juriſdiction ſur ſes puînés, fors en quelques cas exprimés par les Coutumes. *Vide*.

De-là, les Coutumes & les Auteurs des Coutumes de parage diſent *tous* avec les textes, que les puinés ont dans leurs portions *telle & ſemblable Juſtice que leur aîné*.

Cela fait naitre deux questions importantes.

Question importante.

XXIII. La première, quelle est cette Justice que les puinés ont dans leurs portions, & que les Coutumes disent *telle & semblable* que celle de l'ainé ?

La seconde, que devient cette Juriſdiction des puinés, lorſque le parage finit, de telle façon qu'il finisse ?

Ce sont-là deux questions intéressantes.

Maichin sur l'art. du Chap. 28. 3. de S. Jean d'Angely, agite ces deux questions : il décide que c'est une Haute-Justice, & qu'elle se multiplie en autant de portions qu'il y en a du fief, qui, par fin de parage, deviennent autant de sous-fiefs de l'ainé.

Je rapporte les termes mêmes dans lesquels il s'explique, après avoir décidé pour la multiplication de la Justice, afin de faire connoitre combien il étoit pénétré de la bonté de son avis, & cependant combien il a erré en cela.

» C'est une maxime véritable que le parageur aliénant & » transportant à un étranger la part qu'il tient en parage, cet » étranger a dans la part qui lui est transportée pareille & sem- » blable Justice que le chemier, & néanmoins elle ne peut être » exercée par un même juge, ni on ne peut dire que c'est une » même Justice, puisqu'il ne tient plus en parage ni égalité de » devoir, que son fief est dans la mouvance du chemier dont il » est vassal, & que sa Justice releve hommagement de lui : au- » trement il arriveroit qu'un même Juge seroit supérieur & in- » férieur à soi-même ; supérieur entant qu'il représenteroit le » chemier, inférieur entant qu'il représenteroit son vassal, & fe- » roit des fonctions entiérement contraires & répugnantes, ce » que la raison ne peut souffrir.

Des Vignes en sa paraphrase sur l'art. 28. de S. Jean d'Angely est aussi d'avis que le même titre, le même dégré demeure aux représentans les parageurs (puinés,) parce que, dit-il, ils ont ces droits comme un bien patrimonial ; & le changement qui arrive à ces portions ne doit pas influer sur leur qualité première.

Solution.

XXIV. Je tiens les deux opinions de Maichin contre tous principes. La seconde est une pétition de principe, une conséquence *à falso supponente*. En effet :

Rien de plus abusif que cette multiplication de Justice.

Me Charles Dumoulin §. 10. *hodie* 16. gl. 1. n 25. nous explique magnifiquement comment la Justice annexée à un fief se distribue, & parvient à chacun des co-partageans ; il pose d'abord

le principe certain, que la Justice n'est pas tellement annexée au Château, que l'aîné puisse la prétendre pour lui seul : Il établit, ce qui est vrai, que la Justice appartient à tous les co-partageans suivant les parts qu'ils ont au fief.

Dumoulin écrivoit sur l'ancienne Coutume de Paris, qui, ainsi que la nouvelle, conserve *à perpétuité* aux enfans co-partageans leur parité & leur honneur avec l'aîné, & cela a lieu dans les Coutumes de parage *tant que le parage dure* : Voici ce qu'il ajoute par rapport à la multiplication de Justice.

Non tamen admitto quod quisque filiorum possit per se Jurisdictionem, separatim, suo nomine, etiam in parte feudi sibi divisim assignata tantùm, exercere, nec etiam quod primogenitus solus possit suo solo nomine eam exercere in castro, tametsi sibi soli præcipuo. (*Et multo minus admitto multiplicationem Tribunalium vel Judicorum, sed dico quod debet jurisdictio remanere & exerceri, in illa forma, & in illis terminis in quibus fuit concessa à superiore, nomine tamen omnium dominiorum illius Jurisdictionis cujus commoda & fructus & obventiones debent inter eos dividi, pro rata dominii & portionis quam quisque habet in ea.*)

Ces principes sont vrais par tout. Dumoulin écrivoit en 1539. La premiere Edit. de son Commentaire sur Paris est de cette année 1539. La seconde de 1554. Il mourut le 28. Déc. 1566.

Cette doctrine de Dumoulin se trouve canonisée à jamais par l'Ordonnance de Roussillon de 1563. ès articles 25. & 26. dont voici la teneur.

ART. 25. *De l'Ordonnance de Roussillon du mois de Janvier* 1563.

Es lieux où la Justice est exercée en commun sous notre autorité, & le nom d'aucuns Seigneurs nos Sujets(*a*), n'y aura dorénavant qu'un Juge pour l'exercice de la Jurisdiction totale du lieu, lequel sera commis alternativement, de trois ans en trois ans ; par nous, ou par notre

(*a*) Ce sont les Justices de parage, dont parle Bruxelles ; l'Abaïe de Molesme est en parage avec le Roy, comme Comte de Champagne : c'est pour le Bailliage d'Usage, Coutume de Chaumont en Bassigny : L'acte d'allocation des Religieux avec le Comte de Champagne, est de 1235. je l'ai vû : l'affaire étoit au Parlement, j'écrivois pour les Religieux, elle est évoquée au Grand Conseil.

Sujet ; & seront les amendes & autres profits de Justice départis, & les charges portées également, ou pour la portion que nous & notre Sujet aurons en ladite justice.

ART. 26.

Le semblable sera gardé entre les con-Seigneurs nos Sujets, ayant Justice par indevis au même lieu.

Ces deux articles de l'Ordonnance de 1563. proscrivent à jamais la multiplication des Justices, & par conséquent les opinions de Maichin aussi.

XXV. 1° Tous les Commentateurs de Poitou sur l'art. 140. conviennent que la Justice que les parageurs (puinés) ont dans leurs portions que la Coutume dit *telle & semblable que celle de l'ainé*, n'est que pour leurs cens & rentes, *n'est que sur les rentiers*, disent les Auteurs, ce qui indique deux choses.

La premiere, que les parageurs, entant que *pendant le parage* ils sont égaux à leur ainé, sont participans à sa Haute-Justice.

La seconde qu'outre cela, les puinés ont sur leurs rentiers, sur leurs tenanciers *une Basse-Justice fonciere* pour le payement de leurs rentes nobles & autres devoirs, comme l'ainé a dans sa portion, parce que les portions des puinés tendantes à la sous-inféodation en fin de parage, leurs portions sont des fiefs *à leurs égards* & c'est une maxime certaine en Poitou que les fiefs ne vont pas sans justice au moins basse, art. 17.

2°. Constant sur l'art. 140. dit bien positivement, *imo putarem paragiariam, quandiù paragiarius est, non habere privilegium aliæ, nisi conjunctim cum chemerio, id est, quatenus Jurisdictio etiam conjunctim exerceatur.*

3°. C'est aussi ce que j'ai lu dans l'Arrêt de 1410. pour la Châtellenie de Terre-aux-feuilles tenue en parage conventionel rapporté *supra* n. 5. l'Arrêt ordonna que la justice seroit exercée par un Bailly commun. *Vide* l'Arrêt du 28 Février 1664. Journ. des Aud. derniére Edit. tome 2. L. 3. chap. 16. contre une érection de Justice, qui emportoit multiplication de Sieges.

XXVI. A l'égard de la seconde question de sçavoir si, parage fini, les puinés devenus vassaux de leur ainé, ont encore part à la Haute-Justice du fief, & quelle Justice ils ont dans leur fief : Je tiens que, parage fini, ils n'ont plus de part à la Haute-Justice,

comme ils ne ſont plus égaux à l'aîné ; qu'au contraire, ils ſont devenus Seigneurs de ſimples fiefs *vaſſaux* de l'ainé, ils n'ont plus que Juſtice-Baſſe, toujours annexée au fief, art. 17. & qu'ils ſont de la Juſtice de l'ainé leur dominant.

Ce que dit Maichin pour prouver que les parageurs (puinés,) parage fini, ont, dans leurs portions devenues fiefs ſervans de l'ainé une Juſtice-Haute pareille à celle de l'ainé ; & l'exemple qu'il rapporte de l'étranger acquéreur de la portion cadette, tout cela eſt abſurde, & l'exemple qu'il donne eſt une vraie pétition de principe, il décide la queſtion par la queſtion même, & il décide contre tous principes, & contre l'avis des meilleurs Auteurs des Coutumes de parage. En effet :

XXVII. 1°. Les Coutumes de parage diſent que le chemier (ainé) n'a aucune Juriſdiction *ſur ſes parageurs* (puinés.) Quelle eſt la verſion naturelle de cette diſpoſition qui ſe ſert des termes *chemier & parageurs*; & par-là, marque formellement *le parage ſubſiſtant*? La voicy : *Tant que les puinés tiennent en parage, l'ainé n'a aucune Juriſdiction ſur eux* : Pourquoi? C'eſt que, quant à l'honorifique *parage durant*, les puinés ſont égaux à leur ainé, *cum id ſit præcipuum paritatis indicium, & honoris æqualitatem ſignificet.* Argentré *ſuprà*, n. 22.

Mais *parage fini* cette égalité s'efface tellement, que d'*égaux à leur ainé*, ils deviennent *ſes vaſſaux* ; leurs acquéreurs deviennent *les vaſſaux de l'ainé*, Maichin en convient : or, dès que, parage fini, les puinés perdent cette égalité : dès qu'ils deviennent vaſſaux de leur ainé, il eſt d'une conſéquence victorieuſe qu'ils ne peuvent plus participer à l'égalité de Juſtice : s'ils ne peuvent plus participer à l'égalité de Juſtice & de fief, donc, l'ainé poſſede à lui ſeul la Juſtice, & conſéquemment il commence d'avoir ſur eux cette Juſtice, que le parage ſubſiſtant lui interdiſoit, & il ne reſte aux puinés que Juſtice-Baſſe foncière pour leurs rentes que l'art. 17. attache à leur fief.

XXVIII. 2°. C'eſt auſſi ce que dit Conſtant ſur l'article 140. *Quid? poſt finitum paragium : an is qui de antiquo paragio facit novum corpus feudi habebit altam Juriſdictionem, quemadmodum habebat antiquus chemerius? Puto quod non, ſed tantum infimam quæ ſemper adhæret feudo, & hoc tantum privilegio gaudere quandiu tenuit jure paragii, (propter connexionem feudi nondum ſeparati ;) alioquin hujuſmodi feudi diſſectiones per finem paragii quæ ſæpè numero multiplicantur, producerent, ex una Juriſdictione*

alia, infinitas pares Jurisdictiones alias, quod confusione plenum esset : & ita, consultus respondi die 13. *Novembris* 1620.

Bechet en sa Digression des parages ch. 9. tient le même avis.

D'Argentré sur l'art. 311. de l'ancienne Coutume de Bretagne est de même sentiment, il explique ce qui arrive au Juveigneur (puîné) après parage fini ; & il dit : *l'aîné reprendra la Haute-Justice sur lui.*

Pallu sur l'art. 130. de Tours dit bien clairement que, *pendant le parage*, la Justice est commune entre l'aîné & les puînés, & s'exerce par un même Juge pourvu conjointement par eux, sinon, *alternis vicibus*, à proportion des parts ; de-là les conséquences sont aisées à tirer pour la fin du parage ; si les puînés ont la Haute-Justice commune avec leur aîné *pendant le parage*, c'est que pendant le parage ils sont égaux : donc, dès que l'égalité cesse, la communauté de Justice cesse, elle reste à l'aîné ; si elle reste à l'aîné, donc, les puînés, parage fini, n'ont plus que la Justice Basse que l'art. 17. attache au fief : il faut pourtant observer, ce qui est vrai, que la fin de parage ne dégrade pas tellement la portion cadette en la rendant vassalle, que cette portion n'ait jamais qu'une Justice-Basse : Je ne dis cela que relativement à une portion cadette d'un simple fief ayant Haute-Justice, tombé en parage. La Haute-Justice & le nom du fief sont à l'aîné, & les puînés n'ont que leur portion en nouveau fief mouvant de l'aîné ; & en ce cas, il n'y peut avoir qu'une Basse-Justice.

Mais dans le cas où le fief tombé en parage, seroit Baronnie, Châtellenie, en un mot, Terre titrée : alors la portion cadette, quand le parage est fini, perd les prérogatives de co-Seigneuries ; le titre dignitaire & les droits de la dignité sont à l'aîné ; le puîné devenu vassal de l'aîné, prend pour titre de sa portion le titre & la Justice qui est au-dessous de celle de son frere aîné ; ensorte que si le fief tombé en parage étoit Baronnie, la portion aînée aura le titre, les droits & toutes les prérogatives de la Baronnie, & la portion cadette devenue fief mouvant de l'aîné, deviendra Châtellenie, qui est le titre qui suit la Baronnie ; & cette Châtellenie portera un nom autre que la Baronnie restée au frere aîné.

Si le fief tombé en parage étoit Châtellenie, la fin de parage arrivant, à l'aîné resteroit sans compagnon, le nom, le titre, les droits & les prérogatives de la Châtellenie ; & la portion cadette n'ayant & ne pouvant plus participer à un titre, nom, droits & prérogatives du Châtelain, deviendra un simple fief ayant Haute,

Moyenne & Baſſe-Juſtice ; c'eſt-à-dire, la Juſtice qui ſuit immédiatement celle du Châtelain.

Enfin, ſi le fief tombé en parage eſt un ſimple fief ayant Haute-Juſtice, lorſque le parage finira : c'eſt le cas où la portion cadette ne pourra avoir part à la Haute-Juſtice de ſon ainé, qui au contraire, s'étendra ſur cette portion ; elle ne pourra avoir une Haute-Juſtice égale à celle de ſon ainé, parce qu'elle deſcend d'un dégré par la ſous-inféodation forcée, & qu'on ne peut multiplier les Juſtices, ainſi que je l'ai ci-deſſus prouvé ; elle n'aura que la Juſtice-Baſſe toujours attachée au ſimple fief en Poitou, art. 17.

Ce que je viens de dire des portions cadettes des Baronnies, Châtellenies & autres fiefs, eſt doctement expliqué par Conſtant ſur l'art. 4. de Poitou, note 2. *reſpondi ex Barone, non fieri Baronem, in diviſione Baroniæ, id eſt chemerium: Baroniæ, non poſſe facere ut vaſſallus (c'eſt la portion cadette de la Baronnie, devenue vaſſalle de la même Baronnie par fin de parage) ſit æque magnus ut ipſe eſt, ſed tantum eſſe caſtellanum, quia Caſtellania erat immediatè poſt Baroniam excelſior gradus :* il explique même comment cette Juſtice Châtelaine qui vient d'une fin de parage, reſſortira à la Juſtice de la Baronnie reſtée à l'aîné.

Le même Conſtant ſur l'art. 140. note 7. explique encore plus au long ces différens dégrés de dignités tombées en parage, & le ſort des portions cadettes de ces fiefs dignitaires parage fini, & il l'explique, comne je l'ai obſervé cy-deſſus : il en rapporte Arrêts de 1615. & 1637. & finit ainſi, *& ſic uſus hic confirmatus autoritate rerum ita perpetuò judicatarum.*

XXIX. Après avoir parlé de la définition de la formation du parage, de ſa durée *Coutumiere* ſans le fait de l'homme, paſſons à ce qui par le fait, ou de l'aîné ou des puînés, interrompt le cours du parage, & le fait ceſſer : Parlons des effets de la fin du parage : on entend que je n'agite que le parage legal ; puiſque, comme je l'ai dit, & comme cela eſt vrai, le parage conventionel que l'on appelle tenure, ou tenue en part prenant, part mettant, ou gariment *ne finit jamais*, que par une convention contraire, qui ne fait jamais de ſous-inféodations, & ne change point l'état du fief.

CHAPITRE III.

De la fin du Parage légal, par le fait de l'homme, & des effets qui ensuivent.

I. J'Ai expliqué au Chapitre précédent la fin coutumiere du parage légal ; c'est-à-dire, le terme que les Coutumes différentes lui donnent quand il n'y a rien du fait de l'homme.

Ce Chapitre est pour expliquer comment *par le fait* des aîné ou puînés le parage légal prend fin, & des effets que cause cette fin de parage.

II. Le parage légal peut finir par le fait de l'homme ; c'est-à-dire, par aliénation, comme par vente, don, cession, legs, & tous actes *singuliers*, de la portion chemiere (ainée) ou des portions cadettes.

Régle générale.

En général toute alienation *hors ligne* par l'aîné ou les puînés fait finir le parage.

Exception.

Cette régle générale souffre une distinction de la part aînée, & de la part cadette, & une distinction de Coutumes.

Il y a des Coutumes où tout transport à autre titre que successif, soit de la portion aînée, soit de la portion cadette, fait finir le parage. Poitou, Saintes.

D'autres Coutumes distinguent : si c'est l'aîné qui aliéne sa portion, le parage ne finit pas ; *secus si* c'est le puîné. Anjou, Maine & autres.

Les articles 219. d'Anjou, & 234. du Maine décident que l'aliénation, ou transport de sa part par l'aîné, ne fait pas finir le parage, & que l'acquéreur de la portion aînée est obligé de garantir les puînés sous son hommage jusqu'en fin de parage qui est déterminée du quatre au cinquiéme dégré. Tours, article 131. dit la même chose.

La disposition de ces Coutumes est fondée en justice & en raison ; les puînés faisant partage d'un fief avec leur aîné, ne peuvent se dispenser de tenir leurs portions en parage, & le cinquiéme dégré venu, ils deviennent vassaux de leur aîné : or, ils ne doivent pas souffrir de la vente ou transport volontaire que l'aîné fait de sa portion ; la Coutume fixe un terme assez bref pour les rendre vassaux & dégrader leurs portions ; il ne doit pas

dépendre de l'ainé d'avancer le terme qui déshonore les portions des puinés, qui, de portions égales à celle de leur ainé, les rend portions vaſſalles : au contraire, quand le puiné vend ſa portion, ſon acquéreur devient vaſſal, *& illi nulla fit injuria*, *il n'eſt pas de la ligne*, & il ne peut obliger l'ainé à le regarder en dégré égal, en égalité d'honneur avec lui; le parage étant une faveur introduite pour les puinés qui ſont du même ſang & de la même tige de l'ainé.

III. L'art. 133. de Normandie s'explique ainſi : Le fief ſort de parage, & doit foy & hommage quand il tombe en main d'autres qui ne ſont paragers ou deſcendans de paragers, (encore qu'ils ſoient parents.)

Cet article ſymboliſe aſſez avec le 129 de Poitou dont nous parlerons cy-après, qui dit *qu'il faut être de la ſouche à laquelle a commencé le parage* ; mais l'art. 133. de Normandie ne dit pas ſtrictement comme Poitou, qu'il faut que le tranſport ſoit à titre ſucceſſif : il dit en général que pour devoir foy & hommage, il faut qu'il tombe en main d'autres que de paragers, ou de deſcendans de paragers, enſorte que la vente à un parager ou deſdendant, étant encore dans le ſixiéme dégré, ne fait pas finir le parage,

Queſtion. IV. On demande ſi cet art. 133. de Normandie s'entend de la vente de la portion aînée, comme de celle des portions cadettes, ainſi qu'en Poitou, ou, s'il ne s'applique qu'à l'aliénation hors ligne de la portion cadette, enſorte que la vente faite par l'aîné ne préjudicie point aux cadets.

Il ſemble que cet article par ce terme général *paragers*, enveloppe les deux cas, l'art. 131. diſant *les ainés paragers*, le 128. nommant les puinés *paragers*.

Solution. Godefroy eſt le ſeul qui ait parlé de cette queſtion, c'eſt ſur l'art. 133. Il dit, *quand la part des puinés ſort de la ligne, elle eſt relevée par foy & hommage, mais non la part de l'ainée, car quoiqu'elle ſoit vendue en main étrangere, les portions des puinés ne laiſſent pas de relever par parage tant qu'elles ſont en leur nom* ; il adopte, par-là, les Coutumes d'Anjou, Maine & Touraine.

Je tiens ce ſentiment d'autant plus volontiers. 1°. Que tout ce qui tend à faire perdre aux puinés l'avantage de la tenure en parage eſt dur & inique, & doit être reſtraint. 2°. Que cette Coutume limitant la tenure en parage, au ſixiéme dégré après lequel le puiné devient vaſſal de l'ainé, ce qui n'eſt pas en Poitou, où le

parage ne finit que quand le puîné ne peut plus montrer le lignage ; il ne faut pas avancer le terme qui dégrade la porion cadette, sans qu'il y ait rien du fait du puîné, qui n'est pas le maître de ne pas tenir en parage.

V. La même Coutume de Normandie, articles 135. & 136. donne trois moyens pour faire rentrer en parage la portion puînée, qui a été aliénée à un étranger.

Le premier, quand cette portion vendue est retirée par un parager, ou descendant du parager (puîné) étant encore dans le sixiéme dégré.

Les second & troisiéme, quand le vendeur rentre & efface la vente, soit par condition opposée au Contrat, soit par le remede de la loy.

Ces trois cas sont justes ; les deux derniers effacent l'aliénation par rapport au vendeur, qui, étant parager, & rentrant dans son héritage, ne doit pas perdre la faveur du lignage pour une aliénation qui ne subsiste plus. Le premier cas du retrait, est en faveur de celui qui retire ; le retrait imite la succession ; on feint qu'il a succédé au vendeur.

Que si le vendeur au lieu de rentrer par les voyes cy-dessus indiquées par l'art. 136. rachete l'héritage : alors quoique parager, il n'a plus que la même faveur, il relevera de l'ainé ; le même art. 136. le dit expressément, la raison est simple ; en vendant il a mis l'héritage *hors ligne* ; quand il le rachete par Contrat ordinaire, il l'acquiert comme tout étranger, & dès-là, doit l'hommage.

VI. On a demandé si ces trois exceptions cy-dessus avoient lieu dans les Coutumes du Maine, d'Anjou, Tours, Lodunois, lesquelles, comme celle de Normandie, ont une fin de parage limitée à un tel dégré ?

Bodereau sur l'art. 235 du Maine, tient qu'en ces Provinces, & en toutes Coutumes de parage, quand le vendeur rentre dans son héritage, soit en faisant annuller la vente, soit en vertu d'une clause appolée au Contrat de vente, le parage reprend à son égard.

Je tiens ce parti : Par ces deux voies, la vente qui avoit mis l'héritage hors ligne de parage, étant effacée, l'effet qu'elle avoit produit est aussi effacé ; l'aliénation qui avoit interrompu le cours du parage ne subsistant plus, le parage doit revivre ; l'héritage n'est pas censé avoir sorti des mains du parageur : c'est aussi l'avis de Bechet, Chap. 3. de sa Digression.

VII. Par rapport au cas du retrait, Bodereau ſur led. art. 235. du Maine ſoutient, comme Chopin L. 2. d'Anjou. p. 3. chap. 1. tit. 2. n. 2. & 3. que pour que le parage reprenne ſon cours en ce cas il faudroit que ce fût ou le fils du vendeur, ou le vendeur lui-même ſous le nom de ſon fils qui eût exercé le retrait, ſans quoi, quoique de la ligne & deſcendance paragere, le retraïant ſeroit cenſé perſonne étrange.

Cette déciſion eſt fondée ſur l'article 131. de Tours, qui, en diſant comme les autres Coutumes de parage, ſi le Parageur vend à perſonne étrange le parage finit, ajoute, *& ſont entendues perſonnes étranges (quant à ce) ceux qui ne ſont en premier & prochain dégré* pour ſuccéder *ab inteſtat*.

De cette diſpoſition pour faire valoir l'opinion de Chopin & de Bodereau, qui n'admettroient pas un retraïant deſcendant de la ſouche, & étant encore dans le dégré de parage : voici, ſelon moi, comme il faut raiſonner.

Dans ces Coutumes, la vente, même celle faite à un parent de la premiere ſouche qui ne ſeroit dans le premier dégré pour ſuccéder *ab inteſtat*, au vendeur, fait ceſſer le parage, parce que ces Coutumes réputent ce parent acquereur *étranger*. Si le retrait n'eſt pas une ſeconde vente, il eſt *ſubrogatio primæ*; & dès-là, il ne doit par avoir plus de faveur que la vente même : or ſi la vente faite à un parent de la ſouche, mais qui ne ſeroit pas dans le premier dégré pour ſuccéder *ab inteſtat* au vendeur, fait finir le parage ; le retrait qui n'eſt pas fait par le fils du vendeur, ou autre parent de la ſouche étant dans le premier dégré pour ſuccéder, ne peut réhabiliter le parage : ce raiſonnement eſt juſte ; mais tout juſte qu'il eſt, je trouve dur d'étendre la diſpoſition de la Coutume de Tours, à celles du Maine & d'Anjou : pour ne pas donner au retraïant deſcendu de la ſouche commune, & étant encore dans le quart dégré, le droit de tenir en parage, & pour dégrader par avance cette portion ſans le fait du retraïant, qui, par lui-même, a toutes les qualités pour tenir en parage, & qui, par le retrait fait rentrer l'héritage dans la ligne du parage ; j'y appliquerois plutôt la faveur de la Coutume de Normandie, d'autant plus qu'en Anjou & au Maine le parage ceſſe quand les parties ſont du quatre au cinquiéme dégré ; Tours, il eſt vrai, donne le même terme, mais ſon Texte eſt précis pour ce cas, & ce Texte n'eſt pas en Anjou & au Maine.

Coutumes d'Angoumois, S. Jean d'Angely & Uſance de Saintes.

VIII. Venons aux Coutumes d'Angoumois, S. Jean d'Angely, & Uſance de Saintes.

Je ne parle pas du transport de la portion chemiere par titre successif à un puîné, car ce puîné succédant au chemier, devient inconteſtablement chemier (aîné).

Je traite le transport de la *portion aînée*, par vente ou autre titre singulier, non imitant la succeſſion.

Dans la Coutume de Poitou la vente de la portion chemiere fait finir le parage ; les puînés ſont tenus de faire hommage à l'acquereur, articles 129. & 130.

Maichin ſur S. Jean d'Angely art. 28. qui ne parle que de la vente de la portion des puînés, chap. 4. tient la diſpoſition des Coutumes d'Anjou & du Maine plus juſte.

L'Additionnaire de Vigier ſur les art. 25. 26. & 27. qui, bien lûs & bien entendus, ne parle que de la vente des portions puînées, ſemble admettre la diſpoſition de l'art. 129. de Poitou, & il dit que le parage finit quand le chemier vend ſa portion à un étranger; mais quand il vend à un du lignage, il ſemble qu'il décide le contraire.

IX. Pour moy dans les Coutumes de parage qui ne prévoient pas le cas de la vente de la portion chemiere (aînée,) je ſerois volontiers d'avis d'admettre les diſpoſitions des Cout. du Maine & d'Anjou, même celle de Normandie pour le cas du retrait, quoiqu'en Angoumois, en Saintonge & S. Jean d'Angely, ainſi qu'en Poitou, le parage dure tant que l'on peut montrer le lignage : comme le parage tend à une ſous-inféodation des portions cadettes dans la juſtice & dans l'exacte équité, ſi la Coutume ne le dit expreſſément, comme le 129. de Poitou, il ne doit pas dépendre d'un aîné de dégrader par avance des portions cadettes, & de les dégrader en faveur d'un étranger & toutes les fois ou que le vendent rentre par clauſe appoſée au Contrat, ou par reſciſion : ou bien lorſqu'un des parageurs exerce le retrait : je crois que le parage doit reprendre ſon cours, le dominant n'a aucun intérêt à l'empêcher, parceque ſes droits ne vont pas moins ſur tout le fief qui eſt en parage, lors de mutation de chemier : au contraire, quand les portions cadettes deviennent vaſſalles de l'aîné, elles s'éloignent d'un dégré du dominant, qui n'y a plus de droits lorſque le chemier change, ſi ce n'eſt dans le cas rare, où ce ſous-fief ſeroit ouvert en même-tems que la portion chemiere. Solution.

Bechet chap. 3. admet indiſtinctement l'art. 129. de Poitou, dans l'Uſance de Saintes; & moy au contraire, je le rejette, ſur-

tout pour le cas de vente de la portion chemiere : cette Uſance n'a aucun art. exprès pour le parage ; & il vaut mieux, dans les cas rigoureux ſuivre, dans cette Uſance, les Coutumes qui ne mettent pas des puînés à la mercy d'un aîné, qui ne font pas dépendre d'un aîné, de rendre vaſſalles les portions de ſes puînés, avant le terme coutumier, & par-là de les dégrader *ſans leur fait* : La tenure en parage, qui, dans ſa fin, tend à une ſous-inféodation, ne dépend pas des puînes, qui, en prenant leur part au fief, ſont forcés de la tenir en parage de leur aîné, ſont forcés de voir qu'un jour leurs portions deviendront *vaſſalles* de leur aîné : or, comme l'uſage *ſeul*, ſans aucun Texte, a introduit le parage dans l'Uſance de Saintes, tant qu'on y laiſſera ſubſiſter ce droit, il faut qu'il y ſubſiſte dans toute ſa faveur pour des puînés, qui ne peuvent l'éviter ; il ne faut pas les rendre dépendans & vaſſaux, par le fait *ſeul*, par la *ſeule* volonté de leur aîné : c'eſt ainſi que l'a penſé des Vignes ſur l'art. 28. de S. Jean d'Angely.

Coutume de Poitou.

X. Paſſons à la Coutume de Poitou ſinguliérement.

L'article 129. dit que ſi le Chemier (aîné) tranſporte à perſonne étrange, *& fût à ſon parent*, le parage finit ; ce qu'il faut entendre du tranſport à titre ſingulier, *s'il tranſporte ſinguliérement*, dit l'art. 130. De-là, tous les Commentateurs de Poitou, & Bechet en ſa Digreſſion, prétendent que la vente faite par le chemier, *même à un parageur* (puîné) fait ceſſer le parage ſans que la qualité naturelle de parageur attire à ſoy l'accidentelle d'acquereur, enſorte que les autres deviennent vaſſaux de leur frere puîné, devenu leur dominant par l'acquiſition qu'il a faite de la portion chemiere : Ainſi, ſuivant tous ces Auteurs, la maxime en Poitou eſt, que toutes les fois que l'aîné tranſporte ſa portion *à titre ſingulier*, *à telle perſonne que ce ſoit*, le parage ceſſe.

La raiſon qu'ils rendent de la dureté de cet article, c'eſt que cette Coutume ne met point de fin déterminée au parage, & qu'il dure tant que le poſſeſſeur d'une portion cadette peut montrer le lignage.

Eſt-ce là une raiſon, pour faire dépendre d'un aîné, de rendre *dès l'inſtant* du parage établi, ou dès la ſeconde génération, ſes puînés *vaſſaux* d'un acquereur étranger : certes ce ne peut être là le motif de ce Texte qui renferme une dureté évidente.

Il faut la chercher cette raiſon dans le Texte même de l'article 129. &, ſelon moi, elle y eſt écrite. Il dit, *car dès-lors il n'y a*

plus de lignage, & ne vient la chose par succession & souche à laquelle a commencé le parage.

XI. Il faut bien se garder de couper cette phrase, car si la vente étoit faite à un parageur (puîné) il seroit vrai de dire *qu'il y auroit lignage*; mais l'article dit tout de suite, *& ne vient la chose (par succession) & souche à laquelle a commencé le parage* : voilà la seule raison de cet art. 129. qui fait cesser le parage par le transport que le chemier fait de sa portion *à titre singulier, & fût à son parent*, il faut que la chose vienne *à titre successif*, ou imitant le successif, comme le don en directe : c'est ce dont conviennent les Commentateurs ; ce que Boucheul établit fort bien sur cet article 129. n. 16. & Bechet chap. 3.

XII. De-là, il faut conclure avec Bechet, *ibidem*, que si le chemier *vend* à son fils, ou que son fils retire lignagerement sur la vente faite par son pere chemier ; ce fils acquereur ou subrogé à l'acquéreur par le retrait, ne deviendroit pas *chemier* de ses oncles freres de son pere, ou cousins enfans de ses oncles, parce qu'il a acquis la portion chemiere, comme tout étranger, le fils peut acquerir à prix d'argent de son pere ; & en prenant cette voie, il doit les droits, comme tout étranger ; parce que pour parler le langage de l'art. 129. *la chose ne lui vient pas par succession & souche à laquelle le parage a commencé*; & en cette Coutume, c'est-là la condition, *sine qua* plus de parage ; cette vente feroit finir le parage ; mais, comme je l'ai dit, le don par mariage ou entre vifs par l'aîné à son fils, n'interrompt pas le parage, parce que ce don imite la succession ; c'est *rei hæreditariæ anticipatio*, dit Argentré ; & le parage continue avec le donataire. Bechet, *ibidem.*

Question.

XIII. *Quid* ? De la donation entre vifs, *collaterali paragiario successuro*, le chemier n'ayant point d'enfans : Bechet au même endroit semble limiter à la directe ; il dit qu'il ne faut point distinguer, dès que la Coutume ne distingue pas ; & sur la question de la donation par un puîné parageur, à un autre puîné parageur, ou au fils de ce parageur ; il dit que ce point souffriroit de la difficulté.

J'avoue cette question ardue : mais d'un côté, la Coutume de Poitou ne regarde pas les donations en collatérale, *successuro* comme avancement de succession, cela est bon en Picardie ; d'un autre côté, l'article 129. veut que la chose vienne *par succession*, ou au moins à titre imitant parfaitement la succession ; telle est la donation en directe : : *his positis*, je crois, en Poitou, que toute

donation *hors directe* fait ceſſer le parage ; j'en ferois plus de difficulté en Angoumois ; cependant, on y tient auſſi que le titre du chemerage doit être le ſucceſſif.

XIV. La ſucceſſion *hors ligne* fait ceſſer le parage, c'eſt la maxime certaine en Poitou. Quelle eſt cette ſucceſſion hors ligne ? C'eſt, dit fort bien Bechet *ibidem*, quand le pere ou la mere qui n'eſt pas de la ligne & ſouche à laquelle le parage a commencé ſuccéde à ſon fils; en ce cas il y aſſin de parage.

Tenons donc pour maxime certaine en Poitou, que tout tranſport *à titre ſingulier*, *non ſucceſſif*, de la portion chemiere (aînée) fait ceſſer le parage.

XV. Mais l'art. 130. qui parle de ce tranſport de la portion chemiere à titre ſingulier, nous jette dans d'autres embages.

Comme cet article propoſe pluſieurs cas, il faut l'avoir néceſſairement ſous les yeux.

ARTICLE 130. *de Poitou.*

Et ſi le Chemier tranſporte ſinguliérement la choſe dont il eſt Chemier, retenu à lui l'hommage *, néanmoins il ne demeurera en hommage ſi le Seigneur de qui eſt tenue la choſe veut, & conviendra que celui à qui la choſe eſt tranſportée faſſe l'hommage: Le ſemblable fera ſi le Chemier tranſporte ſeulement l'Hôtel, du chef de ſon hommage* quand il y a chef d'hommage, poſé qu'il retienne le demeurant; mais ſi c'eſt choſe où n'y ait Hôtel ou Chef d'hommage, poſé que le Chemier tranſporte la plus grande partie de ſon fief, pourvû qu'il retienne la valeur du tiers en icelui fief ou domaine, il doit demeurer en l'hommage.

* Le port de foy.

* Ici l'hommage ſignifie le fief. L'Hôtel de ſon fief, qu'en Poitou on nomme le chef d'hommage, *id eſt* chef-lieu.

XVI. Cet article nous préſente trois cas différents.

Le premier, ſi le Chemier (aîné) vend la choſe dont il eſt Chemier, *id eſt* ſa portion aînée.

L'article dit, *tranſporte ſinguliérement* : cela prouve que cet article parle de tout tranſport de la portion aînée, par tout autre acte que le *titre ſucceſſif*, ou imitant parfaitement le ſucceſſif ; que

que cet article parle de la vente, de l'échange & du don *à autre qu'à son fils.*

Le même article dit, *retenu à lui l'hommage*, *id est*, le port de foy au dominant du fief; ce qui différencie cet art. 130. du 129. qui parle de la vente *pure & simple* de la portion chemiere *sans retention de foy.*

Le second cas, quand le fief tenu en parage a un chef-lieu, que la Coutume nomme *chef d'hommage*, & que le chemier vend ce chef d'hommage, & retient le domaine qui en dépend.

Le troisiéme est, quand dans le fief, n'y a chef-lieu, & que l'aîné vend ou transporte à titre singulier, la majeure partie de a portion, *retenu à lui le tiers*, ce qu'il faut entendre, quand l'aîné se joue de sa portion: car avec tous les Commentateurs, il faut supposer qu'il retient un devoir sur ce qu'il aliéne, ce qui est un jeu de fief.

XVII. Expliquons ces trois cas.

Au premier cas où le Chemier transporte toute sa portion, retenu à lui l'hommage sur ce qu'il aliéne; & au second cas où le Chemier transporte le chef-lieu, & retient le surplus demeurera-t-il Chemier des puînés, ou l'acquéreur fera-t-il hommage?

L'article 130. décide également ces deux cas, & déclare qu'il reste Chemier, si le dominant le veut. Donc si le dominant ne le veut pas, l'acquéreur ou de la chose ou du chef-lieu fera l'hommage: Qu'est-ce que cela veut dire? Cet acquéreur *auquel la chose n'est pas advenue par succession & souche à laquelle le parage a commencé*, dit l'art. 129. s'il fait l'hommage, le parage continuera donc avec lui; cela est contraire à l'art. 129. ainsi, ce n'est pas-là le sens de l'art. 130.

Constant sur cet art. 130. dit que si le Chemier ne s'est pas retenu un devoir, il y a dépié de fief, qu'il y aura deux fiefs pour un, si le Seigneur (dominant) veut, que l'acquéreur fera la foy de ce qu'il a acquis, le vendeur, de ce qu'il aura retenu sans aucune supériorité de l'un sur l'autre. Boucheul sur cet art. 130. pense de même: mais, que deviendront les puînés, surtout dans le second cas où le chef-lieu est aliéné, même sans retention de devoirs?

Solution.

XVIII. Je tiens que Constant & Boucheul ont donné de front contre l'esprit & la lettre de la Coutume de Poitou, qu'il n'y a en ce cas aucun dépié de fief, qu'ils ont pris, *& male*, pour démembrement de fief ce qui n'est qu'un jeu; l'art. 131. nous développe à merveille l'erreur de ces deux Auteurs. Le voici.

ARTICLE 131. *de Poitou.*

Toutefois (ès cas cy-deſſus déclarés, eſquels le Chemier ne doit demeurer en hommage,) ſi le Seigneur de qui les choſes ſont tenues, veut que ledit Chemier demeure aud. hommage, il le peut faire; (& aud. cas ne peut, celui à qui la choſe eſt tranſportée, demander foy ne hommage au parageur, pour ce que l'hommage ne change point; mais ſi le Seigneur ne veut, le parageur changera, & l'on pourra demander hommage,) & s'il n'y a convenance que celui qui tranſporte doive demeurer en hommage (ès cas ſuſdits,) il n'y demeurera encore que le Seigneur ſuzerain le voulût; & en pourroit-on débouter celui à qui la choſe eſt tranſportée, pourvû que ce ſoit par Sentence ou Jugement.

XIX. *His poſitis.* Je dis que pour expliquer nettement l'art. 130. il faut neceſſairement le joindre à l'art. 131. qui a été mis exprès pour décider du ſort des parageurs ès cas expliqués par l'art. 130.

Je dis, 1°. Dans les deux premiers cas de l'art. 130. qu'il faut avec tous les Commentateurs, ſuppoſer que le Chemier a retenu un devoir: car s'il n'a rien retenu, ou il a aliéné toute ſa portion, ou il n'a aliéné que le chef-lieu, s'il a aliéné toute ſa portion, en ce cas, la retention du port de foy *eſt vana & illuſoria*; la raiſon eſt celle de Dumoulin *ſuprà*, *quia non poteſt eſſe vaſſallus ſine feudo*, ou ſans le repréſentatif du fief, le parage eſt fini.

2°. Je dis que ce n'eſt pas aſſez dans ces deux premiers cas, d'avoir retenu un devoir par le Chemier ſur ce qu'il a aliéné; il faut, dit l'art. 131. qu'il y ait convenance, que le Chemier demeurera en hommage: car s'il n'y avoit convenance, il n'y demeureroit, dit le même art. 131. encore que le Seign^r. dominant le voulût; & audit cas, indubitablement le parage finit: parce que l'aîné n'étant plus en hommage du Seigneur Dominant, il ne peut plus garantir ſes puînés, & dès-là le parage ceſſe, l'acquereur devient, *non chemier*, mais dominant des puînés.

3°. Je dis, aux cas susdits, que si le Chemier a retenu un devoir & qu'il y ait convenance qu'il demeureroit en hommage ; en ce cas, avec l'art. 131. il faut distinguer, ou le dominant consentira à cette convention, ou il n'y consentira pas.

Si le Seigneur dominant approuve cette convenance, l'article 131. nous le dit bien nettement ; l'acquereur ne peut demander foi & hommage aux puînés, (parce que, dit le même art. 131. l'hommage ne change point,) & par conséquent le parage continue entre le Chemier (aîné) & les parageurs (puînés) comme si le Chemier n'avoit rien transporté de sa portion ; de-là, je dis que l'acquereur sera tenu de faire hommage au Chemier, ou de faire selon le devoir retenu par le Chemier.

Au contraire, si le Seigneur n'approuve pas cette convention, l'art. 131. déclare précitément que le parageur changera, & que l'acquereur pourra demander l'hommage aux puînés : alors, le Chemier perdant son droit de chemerage : d'un côté le parage cesse ; d'un autre *vana est retentio fidei*, & le devoir retenu par le Chemier sur ce qu'il a aliéné ne sera plus un *devoir noble*, mais une *rente foncière*, n'emportant aucune marque de Seigneurie, ce que le Chemier a retenu, doit hommage à l'acquereur, auquel l'art. transfére *le droit d'hommage*, il la fera à son acquereur comme les puînés la feront au même acquereur, parce que le dominant n'ayant pas approuvé la convenance, l'art. 131. déclare qu'il ne reste plus en l'hommage, mais *bien l'acquereur* auquel l'art. 131. transfére tout droit de Seigneurie ; & conséquemment le vendeur, l'aîné aliénateur devient comme ses puînés vassal de son acquereur.

XX. Dans le 3e. cas de l'art. 130. si c'est un fief qui n'a point de chef d'hommage (chef lieu,) si le Chemier en aliénant sa portion retient le tiers de son domaine, avec l'hommage & devoir sur ce qu'il aliéne ; il reste Chemier, le parage continue entre lui & ses puînés, & l'acquereur relevera de lui Chemier, selon la nature du devoir retenu, sauf si c'est par sous-inféodation à prix d'argent le dominant du Chemier qui s'est ainsi joué, percevra les droits de cette premiere vente, & les subséquents appartiendront au Chemier aliénateur, suivant l'Arrêt de 1598. cité par Constant sur l'art. 130. gl. 5. c'est ce que dit l'art. 30. de Poitou, qui, par-là, force le dominant de l'aliénateur, à approuver, à inféoder cette aliénation, ce jeu de fief, & est en cela contraire à l'art. 51. de Paris.

Aliénations des parts cadettes.

Mais dans aucun des trois cas il n'y a démembrement, suivant les principes que j'ai établis & dans lesquels je persiste.

XXI. Après avoir expliqué la fin du parage par aliénation de la portion Chemiere (aînée) à titre singulier, *id est*, à tout autre titre que le successif, ou imitant le successif; venons à l'aliénation des portions parageres (cadettes).

Il y a une maxime générale & commune à toutes les Coutumes de parage, c'est que quand le parageur (puîné) vend sa portion, le parage cesse à l'égard de cette portion; l'acquereur ne peut s'en plaindre, parce qu'il n'est pas de la ligne, & qu'il ne l'a pas à titre de succession; cette part cadette devient sous-fief de la portion chemiere (aînée;) les autres portions restent en parage jusqu'au terme marqué dans les Coutumes qui donnent un terme fixe au parage; dans les autres, comme Poitou, Angoumois, Saintonge, S. Jean d'Angely, il continuera tant que le possesseur de la portion cadette pourra montrer le lignage. Par cette fin de parage, la portion cadette devenant fief servant du Chemier, l'acquereur de la portion puînée, de même que le puîné lui-même, si le parage finit par fin de lignage, doit faire la foi & hommage au Chemier, & lui doit droits, non le puîné pour le premier hommage; parage failly par fin de lignage.

Mais l'art. 127. & le 129. de Poitou exigent que le parageur, ce qui doit s'entendre de l'acquereur du parageur, fasse appeller le dominant du total du fief auparavant tenu en parage pour lui voir faire l'hommage au Chemier.

Ce n'est pas à dire pour cela que le parage ne soit pas fini entre le Chemier & le parageur ou l'acquéreur du parageur; & que faute d'avoir appellé le dominant, le Chemier ne soit pas en droit de prétendre l'hommage de la portion cadette, ou que le Chemier perde sa mouvance sur la portion cadette.

L'art. 127. & ce que dit le 128. nous font connoître que cette formalité n'est que pour empêcher la collusion entre le chemier & les puînés ou leur ayant droit, parce que le dominant n'ayant droit de saisir tout le fief qu'à mutation de Chemier, il faut qu'il sçache que la portion cadette n'est plus en parage, & qu'elle est devenue fief servant du Chemier, sur laquelle par conséquent il n'a plus de droit, qu'au cas qu'elle se trouve ouverte en même-tems que la portion chemiere qui est le cas des Coutumes, quand l'arriere fief est ouvert en même-tems que le fief servant. Cette formalité est pour empêcher que le dominant levant le rachat par

mutation dans la portion chemiere, & le levant sur la totalité du fief tant qu'il est en parage, ne le leve sur cette portion devenue fief vassal du Chemier, & ne faisant plus qu'une portion subalterne du fief du Chemier, qui n'est plus sujette aux droits par mutation de Chemier, si elle ne se trouve ouverte en même-tems, comme le dit l'art. 54. de Paris.

Cette formalité doit se remplir par le parageur, dit l'art. 127. & quand elle est remplie, le dominant du Chemier n'a plus sur cette portion cadette les droits qu'il y avoit par la seule mutation de la portion chemiere.

Faute de remplir cette formalité, y ayant mutation de Chemier, le dominant leve tous ses droits comme si elle étoit encore en parage, dit le même art. 127. & Lelet & Boucheul sur cet art. 127.

Voilà ce qu'opére le défaut de cette formalité; mais le parage n'en est pas moins fini, & le Chemier n'est pas moins en droit de demander l'hommage de la portion cadette. Je tiens cela inconteſtable; le parage est déclaré fini par la loy municipale; & si elle requiert la présence du Suzerain, ce n'est que d'un côté que pour l'intérêt du Suzerain, afin qu'il n'y ait point de collusion entre le Chemier & le Parageur sous prétexte de l'hommage que le Parageur fasse, quoique parage non fini; de l'autre côté, pour l'intérêt du parageur seul, afin qu'étant devenu vassal du Chemier, sa portion ne soit pas ouverte lorsqu'il arrivera mutation dans la portion chemiere, & qu'il ne soit plus saisi faute de rachat; aussi l'art. 127. veut que ce soit le Parageur qui appelle le Suserain à lui voir faire la foy: quand le Chemier ne la demanderoit pas, & qu'il seroit long-temps dans ce sommeil, il ne perdroit pas son droit de mouvance sur cette portion; c'est ce que Bechet & Boucheul sur l'art. 128. observent fort bien: il est toujours en état de demander cet hommage; si ce n'est que depuis le parage fini, il eût laissé écouler un tems suffisant pendant lequel son dominant se seroit fait servir de la portion cadette sortie de parage, auquel cas, le dominant auroit prescrit cette mouvance sur le Chemier, comme l'observe Chopin sur Anjou, L. 2. p. 3. chap. 1er. tit. 2. n. 5. qui en rapporte Arrêt du 23. Juillet 1583. & Boucheul sur l'art. 128. de Poitou.

Mais j'observe un cas qui me paroît inconteſtable qui dispense de cette formalité, c'est que si la portion cadette est vendue, ou autrement transportée au dominant lui-même, *ut de facto vidi*;

en ce cas le Chemier eſt en droit de demander l'hommage à ſon dominant devenu ſon vaſſal par l'acquiſition de la portion cadette ; & l'hommage qu'il fait au Chemier, eſt aſſurément avec lui, une déclaration de parage fini, outre que cette déclaration de parage fini, avec le dominant n'a point d'objet en ce cas, parce que le dominant étant lui-même acquereur, & le défaut de cette déclaration n'ayant pour objet que de donner au dominant le rachat ſur cette portion lors de la mutation de la portion chemiere, comme ſi elle étoit encore en parage ; aſſurément il ne faira pas & ne levera pas le rachat ſur lui-même acquereur de la portion cadette, faute d'avoir rempli cette formalité avec lui comme Seigneur dominant, puiſqu'il eſt lui-même le vaſſal, & qu'il ne peut devoir un rachat qui ſeroit dû à lui.

Ces aliénations de portions cadettes ouvrent pluſieurs queſtions : je vais traiter les principales.

XXII. Un parageur (puîné) vend une partie de ſa portion les deux tiers, p. e. ſur leſquels il ſe reſerve un devoir, (car s'il aliénoit purement & ſimplement, le Chemier, comme plus proche du fonds en auroit des droits) Boucheul ſur l'art. 129. n. 12. en ce cas, dit qu'il n'y a point d'interruption de parage, parce que par cette retention du devoir, le puîné reſte toujours Seigneur de ces deux tiers aliénés, comme de ce qu'il retient. Boucheul auroit mieux fait entendre ſa déciſion, en diſant qu'en ce cas, le puîné, au moyen du devoir retenu, ayant le repréſentatif du domaine qu'il a aliéné eſt reputé avoir *toute ſa portion*, & dès-là, point d'interruption de parage.

Mais de qui releveront ces deux tiers aliénés avec rétention de devoir ? Sera-ce du parageur aliénateur ? Sera-ce du Chemier (aîné) du parageur ? Boucheul *ibid*, ſuit l'avis de Palu ſur l'art. 131. de Tours, lequel dit que tant que le parage dure, cette portion aliénée releve de l'aîné qui en prend les droits, comme du reſte de la portion paragere parce qu'il ne peut y avoir deux chefs Seigneurs d'un même fief, *ſimul & ſemel*, mais qu'après le parage fini, la portion aliénée relevera du parageur aliénateur.

Cette déciſion revient à ce que j'ai dit ci-deſſus, ſur la queſtion de ſçavoir ſi dans la ſubdiviſion d'une part cadette, il pouvoit s'y établir un chemerage ſecond au préjudice du premier Chemier, & pour lui ôter les biens qui lui appartiennent, *in tota parte & in qualibet parte partis paragiariæ*, parce que toutes les parts d'une portion cadette ſubdiviſée, parage premier durant, ſont toujours

la même portion cadette à l'égard du Chemier premier, tant que le parage premier subsiste.

Ainsi, dans notre question, il faut dire, 1°. Que tant que le parage premier dure, cette portion aliénée sera tenue de l'aliénateur pour le payement du devoir qu'il y a imposé; mais s'il y a transport par vente de ces deux tiers aliénés, le Chemier premier en aura incontestablement les premieres ventes, comme si l'aliénateur l'avoit transporté à prix d'argent, & retention de devoir.

2°. Que le parage premier étant fini, comme pendant le parage la prescription ne court point entre le chemier & le parageur, ces deux tiers aliénés par le parageur releveront dudit parageur, & les droits des ventes premieres ou secondes lui appartiendront; l'art. 30. ne s'entendant que du cas où le premier Contrat d'aliénation porte vente. Boucheul l'établit fort bien sur cet art. 30. n. 14. & 15.

Seconde question.

XXIII. Le parageur (puîné) vend sa portion, & en acquiert une autre: Je ne dis pas *succede à une autre*. Le parage reprendra-t-il à son égard pour cette portion réacquise? En Poitou & Saintonge. *Prompte dic quod non*, la raison en est dans l'art. 129. de Poitou: il est vrai que cet acquereur est de la ligne, mais cette portion ne lui est pas advenue *par succession & souche à laquelle le parage a commencé.*

En Angoumois l'Additionnaire de Vigier sur les art. 25. 26. & 27. doute sur cette question: cependant, il décide aussi que ne tenant pas cette portion *titulo hereditatis*, & étant sortis *tout-à-fait* de parage, par la vente *totale* * de sa portion, il ne peut y rentrer par cette acquisition qu'il a faite *comme étranger*: Je tiens ce parti.

* *Nota specialiter*, à cause de la question suivante.

En Normandie où il n'est requis autre chose sinon que la portion cadette ne sorte pas de la ligne, & où on admet la continuation du parage, dans le cas du retrait: Je crois que le parage continue, avec ce puîné acquereur, pourvû qu'il soit encore dans le sixiéme dégré.

Troisiéme question.

XXIV. Un parageur (puîné) vend une partie de sa portion, en retenant assez suivant la Coutume, il en achete une autre, ou par vente ordinaire, ou par retrait lignager; le parage reprend-il cours avec lui qui est encore parageur, *pour cette portion acquise*? ou bien ne reste-t-il parageur que pour sa portion, qu'il a retenue dans la sienne? Et la portion qu'il a acquise sera-t-elle portion vassale du Chemier?

Cette queſtion eſt différente de celle cy-deſſus, l'acquereur eſt encore parageur *actu*, lors de ſon acquiſition.

Ce cas s'eſt préſenté en Angoumois, où ſelon que nous venons de l'obſerver, la portion doit être advenue à titre ſucceſſif; voicy l'eſpéce rapportée par l'Additionnaire de Vigier ſur les art. 25. 26. & 27.

La Dame de S. Mary Paragere du Sieur de Bois-Bertaut ſon neveu, n'avoit retenu de ſa part que pour 100. liv. de fonds; elle acquiert dans le même fief de parage pour 10000. l. de fonds; ſon neveu l'appelle pour lui en payer les ventes, & lui faire hommage; elle offre les ventes, mais par rapport à l'hommage, elle ſoutient n'en devoir point, *parce qu'elle avoit part dans le fief, & étoit Paragere.* Le neveu répond que tenir par parage, ou tenir par achat ſont totalement différents: le premier ſuppoſe un titre naturel, le ſecond ſuppoſe un titre étranger, accidentel. La Dame de S. Mary réplique que ſon droit primitif dans le fief n'eſt point ſujet à eſtimation, parce qu'il lui appartient *jure ſanguinis*; que ſa nouvelle acquiſition dans le fief, n'a fait que confirmer & augmenter ſon droit de parage; que le plus ou le moins du fonds poſſédé ne faiſoit rien à la qualité; qu'elle n'étoit pas moins paragere, en poſſédant moins, comme en poſſédant plus; que ſa qualité naturelle attiroit l'accidentelle.

Le Sénéchal d'Angoulême adjuge l'hommage. Appel.

Par Arrêt du 13. May 1610. la Sentence fut infirmée: on ordonna que le tout ſeroit tenu en parage: cet Arrêt doit avoir auſſi lieu dans le cas d'un retrait lignager fait par un parageur *actuel. Nota*, la Coutume d'Angoumois ne limite pas la part que le parageur doit retenir, comme le 131. de Poitou qui la fixe au tiers de la portion totale.

XXV. Bechet ch. 3. poſe à peu près le même cas; il agite la queſtion d'une vente faite par un parageur à un autre parageur; & dès qu'il le ſuppoſe *parageur naturel*, c'eſt le même cas que celui cy-deſſus, & il décide que le parage eſt fini par cette vente, *ſcilicet pro parte vendita*: Je tiens l'avis de Bechet dans les principes de l'art. 129. de Poitou, qui veut impérieuſement, que ce que l'on veut tenir en parage, ſoit advenu *par ſucceſſion & ſouche à laquelle le parage a commencé*; & dit que la choſe ſort de parage quand elle eſt vendue, *& fût à ſon parent.* Angoumois ne diſpoſe pas ſi ſtrictement: on eſt quelquefois forcé d'être eſclave de la lettre d'une Coutume, pour ne pas donner dans l'abſurdité.

XXVI.

XXVI. Un des co-partageans, ou enfans co-héritiers renoncé, ou, après avoir partagé le fief, céde ou aliéne sa part, soit à un des parageurs, soit au chemier, soit à un étranger : depuis il succéde au chemier ou à un parageur : dans ce cas le parage reprend-il son cours avec lui, quoique par sa renonciation pure & simple, ou l'aliénation de sa portion, il ait abdiqué la qualité de parageur ? Quatriéme question.

Il faut dire que le parage continuë avec lui. 1°. Parce que la chose lui est advenuë *par succession & souche à laquelle le parage a commencé.* 2°. Parce qu'il est réellement *de la souche à laquelle le parage a commencé.* Il n'est pas nécessaire d'avoir la qualité *actuelle* ; il suffit, 1°. d'avoir les qualités requises pour *succéder* en parage, lorsqu'on succéde, soit au chemier, soit à un parageur, par proximité de lignage, & comme plus proche. 2°. Il suffit que la chose soit advenuë *par succession & souche à laquelle le parage a commencé*, dit l'art. 129. or, dans notre espéce, celui qui succéde est du tronc commun où le parage a commencé, quoiqu'il en soit sorti par son fait, il peut y rentrer ; & il suffit selon la Cout. que l'on y rentre *à titre successif* : c'est la seule condition imposée par la Coutume, & cela a lieu dans toutes les Coutumes de parage, même celles qui le limitent à un dégré, pourvû que l'on soit *dans le dégré* : c'est la conséquence de cette maxime vraie posée par Béchet ch. 3. que le parage a sa durée, en *la suite de successions* légitimement *échues à ceux de la ligne & du sang, tant que le parentage dure.*

CHAPITRE IV.

Des Droits de vente des portions cadettes, soit pendant le Parage, soit parage fini.

I. L'Article 140. de Poitou semble trancher les questions de ce Chap. car après avoir dit que pendant le parage l'aîné n'a aucune Jurisdiction sur ses puinés, il ajoute, *fors en trois cas* ; & l'un de ces trois cas est si le puiné vend sa portion, l'aîné la peut avoir pour le prix*, ou en avoir *les ventes & honneurs*, ce que l'on doit entendre de la vente de tout, ou de partie de la portion cadette suivant les principes par nous établis *suprà*, chap. 2. n. 9. sur la question de la subdivision d'une portion d'un puiné

* C'est le retrait féodal.

décédé, & ſuivant Bechet, chap. 10. La raiſon de cela eſt que par la vente pure & ſimple qu'un parageur fait de tout, ou de partie de ſa portion, il y a fin de parage, le Chemier, *eo ipſo* de la vente devient dominant de cette portion; & comme Seigneur plus proche du fonds, il en a les droits.

II. A cette occaſion je crois devoir lever un doute qu'occaſionne l'art. 30. de Poitou: il dit que les premieres ventes appartiennent *au Seigneur Suzerain ou Chemier de celui qui a vendu.*

Ces termes *Suzerain ou Chemier* ſont-ils ſynonimes? Cette Particule *ou* eſt-elle conjonctive, copulative, ou disjonctive, diſtinctive? Je m'explique. La Coutume a-t-elle entendu prévoir deux cas? Le premier, ou le fief ſeroit poſſédé par un *ſeul*; c'eſt-à-dire, ne ſeroit en parage. Le ſecond, ou le fief ſeroit poſſédé en parage par les enfans du vaſſal décédé.

La diſcuſſion de cette queſtion m'a ſemblé néceſſaire: car ſi la Coutume prévoit les deux cas, Bechet a tort, dans l'Uſance de Saintes qui ſuit Poitou, de donner toujours les premieres ventes au dominant du Chemier: Si, au contraire, la Coutume ne diſtingue pas les deux cas; ſi elle ſynonimiſe les deux termes *Suzerain, ou Chemier*, pour ne ſignifier que le dominant du vendeur: alors dans l'Uſance de Saintes qui n'a d'autre loy de parage que Poitou, les droits doivent appartenir au Chemier ſuivant l'article 140.

Aucun des Commentateurs de Poitou n'a parlé de cette queſtion: ſi ce n'eſt Conſtant, qui par la laconicité de ſa note ſur ces termes de l'art. 30. rend, ſelon moi, cette queſtion plus arduë.

Voicy ce que dit Conſtant ſur ces mots *Suzerain ou Chemier.*

Hoc verum ſi diviſum ſit feudum; ſed quid ſi indiviſum? Puto idem, & hoc verum; & nota hic verba Seigneur ſuzerain ou Chemier, *ſynonima eſſe, & eadem ſignificantia.*

III. Qu'a-t-il voulu dire? Sont ſynonimes, & ſignifient la même choſe? Eſt-ce pour dire que ſoit, que le fief ſoit poſſédé par un *ſeul*, auquel cas n'y a Chemier; ſoit que divis ou indivis, il ſoit tenu par pluſieurs, auquel cas y a *parage*, & par conſéquent *Chemier*; le dominant du total du fief aura toujours les premieres ventes des portions du fief ſous-inféodées *mediante pecunia*: ou, eſt-ce pour dire que ces termes ſont ſynonimes, & marquent toujours le Seigneur plus proche du fonds aliéné; auquel cas, ſi le fief eſt en parage, les art. 129. & 140. donnent au Chemier les ventes & honneurs des portions cadettes aliénées *quoquo modo*,

mediante pecunia, & le dominant du total n'aura les droits que de la vente de la portion *chemiere* vendue, ou en partie sous-inféodée *mediante pecunia*. Si Constant parle de ce second cas où le fief est en parage, pourquoi dit-il que les termes de Seigneur Suzerain ou Chemier, *sunt synonima & eadem significantia, si feudum sit divisum, vel indivisum ?*

Cet article 30. de l'aveu des Commentateurs est singulier ; il permet la sous-inféodation *mediante pecunia*, & force le dominant, tel qu'il soit, de la reconnoître ; & pour l'indemniser, disent-ils, on lui en donne les premieres ventes.

IV. Pour moy je tiens que cet art. 30. a deux parties ; & moïennant ce, je trouve jour à éclaircir la note de Constant : Je tiens que la Particule *ou* est disjonctive, distinctive des deux cas, & que ces termes *Seigneur* (a) *Suzerain ou Chemier*, ne sont pas exactement synonimes.

His positis : Je tiens que lorsque Constant dit, que ces termes *Suzerain ou Chemier* sont synonimes, c'est pour dire qu'ils indiquent, soit le dominant naturel de tout le fief, soit le Chemier, qui, dans ce cas, devient le dominant de la portion cadette, sous-inféodée *mediante pecunia* ; Je tiens que l'art. 30. prévoit deux cas : l'un où le fief est possédé par *un seul* ; l'autre, où le fief est en parage possédé par plusieurs héritiers du vassal décédé, divisément ou indivisément, *nil refert.*

1°. *Casu.* Le dominant naturel du fief a les droits de la portion sous-inféodée *mediante pecunia ;* & si la sous-inféodation n'est pas à prix d'argent, quand elle sera vendue par celui au profit de qui on a sous inféodé, les premieres ventes en appartiendront à celui qui a sous-inféodé ; l'article ne donnant les droits *que du premier Contrat*, lequel, s'il porte sous-inféodation *à prix d'argent*, ouvre les premiers droits au dominant pour l'indemniser ; l'art. 30. ne s'entendant que de ce premier Contrat, les ventes qui arriveront toutes appartiendront à celui qui a sous-inféodé. *Vide* Boucheul sur cet art. 30. n. 14. & 15. où cela est bien traité, & *ut dixi suprà modo*, ch. 3. n. 22. *in fine.*

2°. *Casu* je distingue, ou c'est la portion chemiere qui sera vendue, ou, dont deux tiers seront sous-inféodés, & alors il n'y a point de Seigneur plus proche de cette portion chemiere que le

(a) *Nota.* Cette Coutume & plusieurs autres nomment le dominant *Suzerain* : quoiqu'en bon langage féodal, le Surerain soit le dominant du dominant du fief vassal, le Seigneur médiat de l'arriere-fief.

dominant naturel de tout le fief, & il en aura les premieres ventes, si la sous-inféodation est avec argent ; ou c'est une des portions cadettes qui est sous-inféodée en partie, *mediante pecunia*, & alors le Chemier est incontestablement le dominant de cette portion, le parage fini à cet égard ; la Coutume, *eo ipso* le nomme dominant, & les droits lui en appartiennent art. 129. & 140.

Voilà, je pense, comme l'on doit interpréter l'art. 30. & comment on doit entendre ces termes ambigus ; *le Seigneur Suzerain ou Chemier, aura les premieres ventes & honneurs.*

V. Si le Chemier meurt laissant plusieurs enfans, fils ou filles, l'aîné des enfans, ou aînée, s'il n'y a que filles, succéde au droit de chémerage, & devient le Chemier univerſel, art. 141 de Poitou.

Mais à qui de tous ces enfans du Chemier appartiendront les ventes & honneurs des portions cadettes vendues & aliénées à prix d'argent ? sera-ce à cet aîné ou aînée seul, ou à tous les enfans du Chemier ?

On distingue : A l'égard des profits de vente des portions cadettes *des premiers parageurs*, ils sont à l'aîné *seul* de la représentation du Chemier, sans que ses cohéritiers y ayent part, il en exerce *seul* le retrait, parce qu'il a *seul* le droit de chemerage que son pere avoit sur *les premiers parageurs* : c'est ce que dit précisément l'art. 141. à l'égard des autres profits de fief, dont jouissoit le pere Chemier décédé, comme des droits de mutation des fiefs tenus de celui qui est en parage, *idem* des droits des rotures tenues de ce fief de parage, ils se partagent entre tous ses enfans tant qu'ils jouiront indivis, & les autres premiers parageurs ; les enfans du Chemier décédé y auront une part à eux tous, sauf la subdivision entr'eux, même quand ils auroient divisé la portion chemiere de leur pere ; ils n'ont toujours qu'une part vis-à-vis des premiers Parageurs, parce que tous ne représentent que le Chemier des premiers Parageurs & les premiers Parageurs chacun leur part, comme lorsque le Chemier vivoit : c'est l'avis de tous les Commentateurs.

VI. Bechet, chap. 13. de sa Digression, propose une fort belle question.

Un Seigneur donne ou legue à un Particulier, non son frere ni parent, mais à son fils *naturel*, un fief faisant partie de sa Seigneurie pour le tenir noblement & en toute directité, sans aucune réserve d'hommage envers lui ; le fils du donateur se réveille,

& demande l'hommage, comme ce fief étant une Terre démembrée de sa Seigneurie : le donataire la refuse, disant que ce don sans réserve de foy, ne pourroit opérer un parage, parce que lui donataire étant fils naturel, *neque gentem, neque familiam habebat* ; que n'y ayant réserve de foy envers le donateur, ce fief donné étoit tombé dans la mouvance immédiate du Roy, comme étoit la Seigneurie, dont ce fief avoit été détaché : 27. Juin 1626. Sentence du Présidial de Saintes, par laquelle ce fief est déclaré mouvant du Roy ; Appel à Bordeaux, Arrêt confirmatif du 21. Mars 1629.

Ce point de droit dans les Cout. de parage, qui, la plûpart par dépié de fief, qui arrive lorsqu'on aliéne partie de son fief sans retention de devoir, prononcent la dévolution de mouvance au profit du dominant de l'aliénateur, ne pourroit souffrir de difficulté; de parage, il n'y en peut avoir que quand le don de partie du fief est fait par l'aîné à son frere ou à sa sœur, *parage faisant*, ce qui n'est pas proprement un don, mais *distributio partium ejusdem feudi*, art. 126. de Poitou ; dès la dans l'espèce de Bechet il y avoit dépié, & par conséquent dévolution de mouvance au Roy, Seigneur dominant du donateur.

Dans nos Cout. comme je l'ai expliqué ; ce don, comme la vente de partie du fief, auroit opéré non un démembrement, si le don fait pour le tenir noblement & en toute directité, n'eût été fait pour le tenir *en fief distinct & séparé de celui* dont il étoit distrait, auquel cas ce don étant fait sans le consentement du dominant, auroit été nul, comme je l'ai montré dans mon premier volume : A quoi peut servir l'Arrêt du 18. Juillet 1654. rapporté au premier Tome du Journ. des Aud. L. 8. ch. 1. dern. Ed. pour la Terre de Maupas faisant partie du Duché de Chévreuse, que M. le Duc de Chévreuse avoit vendue à M. de Pontchartrain? c'étoit un démembrement d'un Duché-Pairie, qui ne pouvoit se faire M. Bignon Avocat Général s'opposa pour M. le Procureur Général à ce démembrement ; il ne fit pas déclarer la Terre de Maupas mouvante du Roy, ç'eût été confirmer le démembrement : la Cour prononça conformément aux Conclusions, *que sans avoir égard au Contrat de vente, le fief de Maupas demeureroit incorporé au Duché de Chévreuse.*

Par-là, ce que j'ai dit en mon premier Volume, que le Contrat portant *démembrement* étoit *nul*, que la voie ouverte par l'art. 51. de Paris au dominant, en ce cas, étoit de faire annuller le

Contrat, & de faire réintégrer le fief démembré, ſe trouve confirmé ; qu'on ne diſe pas que ce ne fut que parce que Chévreuſe étoit un Duché ; il ſuffiſoit que ce fût un démembrement, M. Bignon Avocat Général s'y oppoſa comme étant un démembrement, & la Cour prononça *ſans avoir égard au Contrat, que le fief de Maupas demeureroit uni au Duché de Chévreuſe.* Donc, la voie ouverte au dominant par l'art. 51. de Paris, comme par toutes les Coutumes qui prohibent *le démembrement*, eſt de s'oppoſer, & de faire annuller le Contrat, comme le fit M. le Procureur Général pour le Roy, Seigneur dominant du Duché de Chévreuſe.

Revenons à l'eſpèce propoſée : le don étant pur & ſimple, & n'étant pas clair que le donateur l'eût donné pour tenir en fief diſtinct, comme il paroit même par la demande du fils du donateur, qui prétendoit que le don étant fait au fils naturel, ce fief étoit en parage, & par-là tendoit à ſous-inféodation, parage fini.

Je dis que dans nos Coutumes, ce don ou legs pur & ſimple de ce fief, *faiſant partie d'une plus grande Seigneurie*, comme la vente de partie d'un fief, ſeroit, un pur jeu de fief ſans profit de quint, il y auroit relief, pour ce fief être tenu du dominant du donateur, *per modum quotæ feudi principalis*, *ratione partis feudi principalis*, dit Dumoulin, §. *hodiè* 51. gl. 1. n. 30. où ces cas ſont ſpécialement traités, & où il réſout que *ſi Vaſſallus*, *ſubinfeodat*, *vendat*, *permutat*, *vel donat*, (*ſimpliciter*) *tunc remanet unitas feudi*, que l'acquereur fait l'hommage, *ratione partis*.

VII. *Quid ?* Si le Chemier, ſoit faiſant partage, ſoit avant partage acquiert la portion d'un parageur, à qui les droits de cette portion vendue appartiennent-ils ? Eſt-ce au Chemier qui les confond en ſa perſonne ? Eſt-ce au dominant du Chemier ?

Bechet, ch. 10. diſtingue, ſi c'eſt avant partage, ou ſi c'eſt après partage.

Si c'eſt après partage, il dit qu'étant de régle que le dominant du Chemier doit les avoir, & les ſeconds allant au chef-Seigneur (c'eſt le Chemier) le dominant doit les avoir en ce cas, & non le Chemier.

Si la vente eſt avant partage, il renvoye aux régles de la Juriſprudence de droit écrit, & à Ferérius ſur la queſtion 48. de Guy Pape. Ces régles ſont celles que nous avons expliquées ſur les Licitations, où nous avons prouvé, par le ſentiment même de Ferérius ſur Guy Pape en cette queſtion 48. que ces actes ne don-

noient point ouverture aux droits Seigneuriaux. Que tous actes avant partages, étoient des actes préparatoires au partage, & ne donnoient pas lieu aux droits.

Constant, quoiqu'il ne pose pas spécialement notre espèce, néanmoins par sa doctrine paroît bien, qu'il donne les droits au Chemier.

Lelet & Boucheul tiennent expressément que les droits en appartiennent au Chemier ; c'est-à-dire, qu'il les confond.

Afin que nos Lecteurs ne soient pas trompés par les citations, j'avertis que Boucheul sur cet art. 140. de Poitou, pour assurer l'opinion qu'il tient, que les droits sont confondus en la personne du Chemier, auquel elles seroient dues, si la vente étoit faite à un autre qu'à lui, prétend que cette question a été décidée par Arrêt du 24. Juillet 1670. appellé l'Arrêt de Milpied, rapporté au cinquiéme tome du Journal des Audiences. Observation importante.

Mais, 1°. Cet Arrêt est dans le Journal du Palais, tome 1. *in-folio.* 2°. Cet Arrêt ne juge point cette question, il juge qu'il n'est point dû de droits d'un parage avec soute dans la Coutume de Poitou, & qu'il n'y avoit point lieu au retrait lignager.

Gandillaut, sur ses Observations sur l'art. 27. d'Angoumois, tient aussi qu'en ce cas les droits sont confus en la personne du Chemier.

VIII. Pour moi, je tiens, si c'est avant partage, que les droits ne sont pas dûs au dominant ; c'est une suite des principes que j'ai établis dans mon 1er. Volume sur les Licitations, comme cet acte, étant un acte préparatoire au partage, & n'opérant qu'un retranchement de nombre. Solution.

Si c'est après partage, je tiens, contre Bechet, que les droits sont confondus en la personne du Chemier ; l'art. 140. de Poitou porte précisément que le Chemier a les droits, ou le retrait en cas de vente de sa portion par un parageur (puîné,) la raison est que, *eo ipso*, de la vente, il est Seigneur dominant de la portion puînée : or, que ce soit à lui ou à un autre qu'elle soit vendue, il est toujours question des droits de cette vente, ils sont dus : mais dans le cas où le Chemier devenu dominant, est acquereur lui-même, il est indubitable que les droits sont confondus en lui, parce qu'il ne peut se devoir à lui même.

Je m'étonne que Bechet ait pris le parti contraire, puisque l'art. 140. de Poitou, Coutume, qui, selon lui-même, est la loy du parage dans l'Usance de Saintes qui n'en dit mot, décide si nettement en faveur du Chemier.

Ce qu'il dit que les premiéres ventes appartiennent au dominant, eſt une mépriſe ; il applique icy le cas de l'art. 30. de Poitou qui parle d'une ſous-inféodation volontaire faite par le vaſſal, *mediante pecunia*. Icy non ſeulement, il n'y a pas de ſous-inféodation même forcée : au contraire, il y a réunion de la puînée à la portion chemiere, & le dominant en a les droits aux mutations de la part chemiere, mais je l'ai prouvé, *ſuprà modo*, n. 2. & ſuivans. L'art. 30. a deux parties, & il eſt au cas où le Chemier a les premiéres ventes de la ſous-inféodation d'une partie de portion cadette, & dans la ſous-inféodation des parts cadettes qui ſe fait parage fini, le dominant n'a ni les premiéres ni les ſecondes ventes ; elles vont au Chemier, comme devenu Seigneur plus proche du fonds, par fin de parage, qui le déclare Seigneur immédiat dominant des portions cadettes qui ſont hors de parage.

IX. Telles ſont les Réflexions nouvelles que j'ai faites ſur le démembrement & le Jeu de Fief, ſoit par le fait de l'homme, ſoit par la Loy, comme dans les parages. Cette partie des parages mériteroit un Volume entier, pour embraſſer toutes les queſtions que cette matiére occaſionne : mais j'ai cru qu'il me ſuffiſoit d'en tracer le chemin, & de donner les principes de ce droit ſingulier : Ces Réflexions ſommaires que j'y ai faite ſuſciteront quelque génie plus vaſte, qui percera plus avant, pour moy *in magnis voluiſſe ſat eſt.*

DU

DU QUINT,
ET DES LODS ET VENTES.

CHAPITRE PREMIER.

Du Quint, & des Lods & Ventes en général.

I. JE renferme dans ce Traité le quint & les lods & ventes les déciſions ſeront les mêmes pour ces deux droits; j'appellerai indifféremment le droit de ventes, *quint ou lods.*

1°. Parceque dans le Païs de droit écrit, dans quelques Coutumes, comme Anjou & Maine, on y nomme lods, pour les fiefs & pour les rotures, les droits que le Contrat de vente occaſionne.

2°. Parce que l'un & l'autre de ces droits ont le même germe, la même cauſe, les mêmes principes, les conſéquences de l'un vont victorieuſement à l'autre, ils ſont dûs tous les deux pour vente ou acte équipolent à vente. Si, dans le général des Coutumes, on les differencie, ce n'eſt, que, *pro ſubjecta materia*: je m'explique, ce n'eſt que rélativement à la nature & qualité des héritages vendus; ſi ce ſont des fiefs, le droit communément ſe nomme *quint*; ſi ce ſont des rotures, les droits s'appellent *lods & ventes*; la différence n'eſt que dans le nom, & ſuivant l'uſage du Païs.

II. Je dis que, réguliérement, ces droits ſont cauſés par la vente, ou acte équipolent à vente; je parle en général, il y a des Coutumes qui réputent acquêts, toute donation qui n'eſt pas faite en directe ou en collatérale, à l'héritier apparent; & dans ces Coutumes tout ce qui ne vient pas, ou ne peut être cenſé venir *à titre ſucceſſif*, eſt réputé acquêts, *id eſt*, acquiſition, *par alie-*

nation du donateur, & le quint y eſt dû; Artois, d'autres comme Vitry, Chaumont en Baſſigny, affranchiſſent de tous droits les donations; ainſi je parle en général, abſtraction faite de tout texte de Coutume; je les expliquerai à meſure que l'occaſion s'en préſentera dans la ſuite de ce Traité.

Parlons donc icy indifféremment, *& promiſcuè*, du quint & des lods & ventes, puiſqu'ils ont la même cauſe, les mêmes principes, les mêmes régles, que les mêmes déciſions s'y trouvent toujours, & vont l'un à l'autre de ces droits.

III. Dans mon Traité du Relief, ch. 3. j'y ai donné une maxime pour le quint, elle s'applique identifiquement aux lods & ventes; elle eſt, pour l'un & l'autre de ces droits, la baſe ſolide de toutes les déciſions. Si le Lecteur l'a toujours préſente à ſon eſprit, il pourra compter partir du principe vrai, & alors la conſéquence ne dépendra plus que de la juſteſſe de ſon raiſonnement.

Comme cette régle eſt préciſe pour le quint & les lods & ventes, je la remets icy ſous les yeux du Lecteur, elle eſt tirée du Commentaire de Dumoulin §. 22. *hodiè* 33. gl. 1. num. 30. & §. 13. *hodiè* 20. gl. 3. num. 12.

Régle générale.

IV. *Onera quinti pretii, vel retractus, in caſu venditionis debita, non imponuntur ipſi mutationi feudi, nec eam præcisè reſpiciunt, quia etiam, citra mutationem* *, *debentur & exiguntur, ſed imponuntur ipſi venditioni, & eam reſpiciunt, tanquam proprium ſubjectum, ex quo producuntur, & ad quod referuntur & determinantur, non immerito impoſitio horum jurium, recepit omnes modificationes, & conditiones, à jure impoſitas venditioni, & circa ſimilia onera venditionibus impoſita.* §. 22. *hodiè* 33. gl. 1.

* C'eſt-à-dire, ſans tradition réelle, parce que dans nos mœurs elle ſe fait par voie feinte.

In venditione (ſtatim contractu concluſo,) acquiſitum eſt jus quinti denarii, vel retractus patrono, ad ejus electionem, & illud (ſtatim) petere, & exigere poteſt, & facere ut, amplius in ejus præjudicium pœnitere non poſſit, ſecùs in aliis * *contractibus in quibus ex ſolo contractu, nullum omnino jus acquiritur patrono, (quia relevium non oritur niſi ex mutatione manus, & non ex contractu, nec ex ſimplici dimiſſione fidei, vel apertura feudi, ut dixi* §. 22. *hodiè* 33.) §. 13. *hodiè* 20. gl. 3.

* Cet termes s'appliquent aux donations pures & ſimples.

V. C'eſt donc au contrat ſeul, à la nature du Contrat *ſeulement* qu'il faut s'attacher, pour ſçavoir s'il eſt dû quint en fief, ou lods en roture; le Contrat *ſeul*, quand il eſt *parfait*, ce que Dumoulin dit, *contractu concluſo*, ouvre ces droits; le Contrat *ſeul* doit être le but & l'objet de toutes les réflexions; la mutation

n'y entre pour rien, parce que dans ce Contrat où la tradition de l'héritage ſe fait, & eſt admiſe par voie de feinte, elle arrive *eodem punctο*, que l'ouverture.

Ce qu'il faut ſçavoir uniquement, pour juger ſi le droit eſt dû, eſt, ſi le Contrat ſonne vente, ou acte équipolent à vente, s'il eſt parfait; *intellige de venditione valida, & efficaci*, encore cela ne retarde pas la déciſion ; cela n'a trait que pour ne les pas payer, s'ils ne ſont pas dûs, au cas que la nullité ſoit relevée par partie capable, ou pour les répéter s'il eſt annullé *retrò*, ce que nous expliquerons en un Chap. à part, mais la régle indubitable eſt, que *ex ſolo contractu concluſo jura quinti, & retractus oriuntur : quia imponuntur venditioni, & eam præciſè reſpiciunt.*

VI. Je ſçais que d'Argentré a penſé, que le droit de quint ou de lods plus connus en Bretagne, pour vente de fief ou de roture, étoit impoſé *à la mutation* : voicy comme il s'en explique ch. 1. *de laud.* à la fin du préambule. *Et ſi prima & præcipua cauſa laudimiorum, in mutatione manus vaſſallitiæ verſatur, tamen non hæc, ſola, nec ubique cauſa obtinet, & crebræ mutationes contingunt, ex quibus nobis nulla debentur, cujus facti ratio, non alia plerumque dici poteſt, quam ſtatuentium voluntas & uſus receptus.*

D'Argentré parle icy de lui-même ; c'eſt-à-dire, ſans intention de réfuter Dumoulin, *quod rarum* ; mais, quoiqu'il veuille inſinuer que la mutation ſoit la cauſe productive & principale du quint, il dit que ce n'eſt pas la *ſeule* cauſe, & que pluſieurs mutations n'en produiſent pas.

Je vais plus loin, & je dis qu'en prenant la mutation pour la cauſe & l'objet du quint ou des lods, on riſque de ſe perdre, on s'égare, & on reſte ſouvent comme lui, à ne pouvoir dire le pourquoi ; telle ou telle mutation, qui eſt mutation n'en produit pas. Je vais le démontrer.

VII. Il m'eſt tombé dans les mains un Manuſcrit ſur les Fiefs & ſur les Cenſives Coutume d'Orléans : on y établit que c'eſt la mutation, non le Contrat qui ouvre le quint ; on va juſqu'à dire que l'art. 33. de la nouvelle Coutume de Paris a proſcrit l'opinion de Dumoulin qui écrivoit ſur l'ancienne ; on y propoſe pluſieurs exemples pour prouver ce qu'on y avance.

VIII. Il ne faut, pour réfuter en plein ce ſyſtême, que rapprocher les textes de l'ancienne & de la nouvelle Cout. de Paris, & par rapport aux exemples qu'on donne, j'en ai pris quelquesuns, on verra qu'ils prouvent le contraire de la propoſition.

L'article 33. de la nouvelle Coutume de Paris s'explique, il eſt vrai, en ces termes.

(*En toutes mutations de Fief,*) *eſt dû droit de rachat,* (*fors & excepté celles qui ſe font par vente,*) *ou bail à rente rachetable, eſquelles eſt dû par l'acheteur, ou preneur à rente, le quint denier comme deſſus eſt dit.*

Il ſemble que cet article parle de *la mutation* par vente, pour lui faire produire le quint.

Cependant, il faut dire que cet article parle *des mutations en général*, parce qu'il eſt vrai que dans la vente il y a mutation ; mais il ne ſuit pas de-là, 1°. Que cet article ait regardé la mutation par vente, comme la cauſe productive, comme le germe du quint, 2°. Qu'il ait détruit la régle propoſée par Dumoulin. En effet.

Si l'art. 23. de l'ancienne Coutume diſoit cruement *quand un fief eſt vendu ou aliéné à prix d'argent, le vendeur doit le quint denier du prix.*

Tout le monde ſçait que Dumoulin avoit propoſé ſa régle, qui différencie ſi bien le relief & le quint, ſur l'art. 22. de l'ancienne Coutume num. 30. C'eſt la premiere gl. de l'art. *hodiè* 33. Or, comment cet art. 22. s'expliquoit-il ?

Par ladite Coutume (*quand un fief change de main autrement que par vendition*) *comme par mort, échange, donation ou autrement, il y échet droit de relief, fors qu'en ſucceſſion, ou donation en avancement d'hoirie en ligne directe.*

Cet art. 22. comme le 23. de la nouvelle, appliquoit la mutation, *ou changement de main*, à la vente comme à la ſucceſſion ; donc, l'art. 33. de la nouvelle n'a rien changé à l'ancienne, quant à ce ; donc, l'art. 33. de la nouvelle n'a pas rejetté l'opinion de Dumoulin ſur le 22. de l'ancienne : Je dis plus, l'explication que Dumoulin a donnée num. 30. de l'art. 22. de l'ancienne, eſt la vraie, & la ſeule explication qui convienne aux droits de quint & de lods.

Pour démontrer ce point de droit, voyons les exemples que l'on nous propoſe pour fonder l'opinion contraire à celle de Dumoulin ; je puis certifier que j'ai fait choix des plus frappans, & de ceux que l'on prétend appuïer mieux le ſentiment de d'Argentré.

1°. Dans la vente à réméré, il y a deux mutations, mais il n'y a qu'un droit, parce qu'il n'y a qu'une mutation efficace, (il faut

ſçavoir qu'Orléans donne le droit pour la vente à réméré.)

2°. Un fief eſt vendu, le Contrat eſt reſcindé *ut ex tunc*, voilà deux mutations, mais la premiére n'a pas validé.

3°. Un fief eſt vendu, un lignager le retire: voilà deux mutations, mais la premiére n'a pas été ſtable.

IX. Et moy je dis au contraire, que ces exemples juſtifient pleinement la doctrine de Dumoulin.

1°. Dans la vente à réméré exécutée, l'exécution fait qu'il n'y a point eû *de revente*, mais *un ſimple engagement* : on ne regarde pas le réméré comme une revente, mais comme l'exécution de la premiére ſtipulation. Si la Coutume d'Orléans aſſujétit le premier Contrat aux droits, il n'y a point de ſeconds droits en ce cas, parce que la Coutume n'a regardé, comme vente parfaite que le premier Contrat. Donc on ne regarde pas, ſi la rétroceſſion a opéré une mutation, mais s'il y a eû *une revente*, & comme en effet, il n'y en a point, on juge qu'il n'y a pas lieu aux ſeconds droits.

2°. Dans le retrait lignager Dumoulin a poſé une maxime certaine, *non eſt nova & ſecunda emptio, ſed ſubrogatio primæ*. Le retraiant eſt préſumé avoir acquis du vendeur même: voilà pourquoi, s'il paroît deux mutations, une du vendeur à l'acquereur, l'autre de l'acquereur au retraiant, comme il n'y a *qu'une ſeule vente* que l'on feint avoir fait paſſer l'héritage du 1er. vendeur au retraiant, il n'y a qu'un ſeul droit de quint ; donc, en ce ſecond cas, on ne regarde pas la mutation, mais *la vente*.

3°. Dans le Contrat reſcindé *ut ex tunc*, on juge qu'il n'y a point *eû de vente*, parce que le Contrat étant annullé *retrò*, c'eſt comme ſi on n'avoit pas *vendu* ; dès-là point de quint, donc, on ne regarde point en ce troiſiéme cas les mutations qui paroiſſent être arrivées, donc, on ne regarde que *la vente*.

On inſiſte, il faut dire que la vente transfére réellement, & de fait, la propriété : cela eſt vrai, auſſi Dumoulin en toutes rencontres, & d'Argentré ſon émule, diſent tous deux que les Coutumes s'entendent *de venditione valida & efficaci*.

Mais 1°. Si la vente eſt nulle, dès-là, il n'y a plus *de vente : ergò*, point de cauſe de droits de quint ou de lods.

2°. Excepté ès Coutumes de nantiſſement qui ont des diſpoſitions ſinguliéres, il faut convenir que ſuivant nos mœurs, les Contrats de ventes parfaits & conclus transférent la propriété pleine à l'acquéreur, parce qu'ils portent tous déſaiſine, ſaiſine ;

& alors les droits ſont ouverts ſi les Parties ne s'en départent *in inſtanti*, *vel breviſſimo intervallo rebus integris*, voilà les vrais principes. Si les droits ſont payés, & le Contrat anéanti, *ut ex tunc*, *ſoluta repetuntur*, mais cette répétition occaſionnée, *ex poſt facto*, ne dérangera jamais le principe poſé par Dumoulin, que *onera quinti imponuntur ipſi venditioni*, *& eam præcisè reſpiciunt*, *non mutationi* : Reprenons le fil.

X. De ce que deſſus tirons deux principes inconteſtables.

Si le Contrat parfait eſt *vente ou ſonnant vente*, les droits ſont dûs, & acquis au Seigneur ou Fermier *de la date* du Contrat ; ſi au contraire, l'acte n'eſt *ni vente*, *ni équipolent à vente*, nuls droits de quint ou de lods : Je ne diſtingue icy ni le Droit écrit, où les fiefs en quelques endroits ſont purement d'honneur, & ne doivent aucun profit ; en d'autres, ſont ſujets aux quint ou lods, & non aux reliefs, ni les Coutumes qui diviſent les lods d'avec les ventes : j'en parlerai cy-après.

XI. Je poſe donc pour principe avec Dumoulin, §. 23. *hodiè* 33. gl. 2. num. 1.

Quintum pretii debetur patrono, *nedum in vera & propria venditione feudi*, *ſed etiam in quâvis alienatione quæ fit mediante pretio in pecunia numerata*, *licèt non ſit propriè venditio*, *ſed contractus innominatus*, *do ut des*, *ut ſi conventum ſit feudum dari pro mille. Idem ſi abſque pecunia numerata*, *ſed mediante alia re æſtimata*, *vel mobilibus in quibus non cadit affectio*, *ita quod alienatio æquipolleat venditioni.* Il ſuffit donc pour opérer ce droit, qu'il y ait *vente*, ou acte équipolent *à vente.* Ce principe eſt de tout Païs.

XII. Il faut prendre garde à ce que dit Dumoulin, *aut in alia re æſtimata.* L'eſtimation d'un immeuble ne fait pas toujours une vente. Par exemple, un pere dotte ſon fils, ou ſa fille, ou ſon autre deſcendant, & la dot eſt eſtimée, cela ne fait pas un acte ſujet aux droits de quint ou de lods, eſtimée ou non eſtimée, c'eſt une portion de biens qui leur tient lieu de légitime, qui, naturellement leur eſt dûe, dit M. Mainard en ſon *Recueil* d'Arrêts de Toulouſe, édit. 1638. L. 4. ch. 29. Chopin de la Juriſdiction d'Anjou, L. 1. ſur l'art. 4. dit qu'en France on a rejetté la diſtinction de la dot, eſtimée ou non eſtimée, & que les lods n'en ſont point dûs ; il en rapporte Arrêt de Paris du 9. Janvier 1548.

Depuis l'établiſſement du centiéme denier qui a lieu du premier Janvier 1704. il faut en tous actes, ſi ce n'eſt en donation en

gne directe *par Contrat de mariage*, eſtimer les choſes données, non, le Fermier eſt en droit d'eſtimer au plus fort droit; mais cela ne traveſtit pas une donation en vente, à l'effet de produire des droits Seigneuriaux qui ne ſe modélent pas ſur le centiéme denier.

De-là, je n'adhererois point au ſentiment du même M. Mainard, L. 4. ch. 40. qui dit, que ſi la choſe donnée eſt eſtimée, & que la dot fût conſtituée *ab extraneo* qui ne ſeroit autrement tenu de doter ni marier, il faudroit réputer cette donation vente ou bail en payement.

Ce ſentiment eſt trop fiſcal; cet étranger, quoique non tenu de doter, peut donner, & l'eſtimation qu'il fait de ce qu'il donne eſt pour conſtater le fonds dotal; il faudroit qu'on prouvât que ce dotateur devoit quelque choſe, & dans l'acte il y eſt entré autant de payement que de liberalité : D'ailleurs l'Edit du centiéme denier impoſe la néceſſité de l'eſtimation.

Cette déciſion pourroit être bonne en Artois & autres Coutumes, où le quint eſt dû de toute donation qui n'eſt pas en directe, ou à l'héritier apparent, & où on paye le quint en fief, lod en roture ſuivant l'eſtimation à dire d'experts, ou ſuivant celle portée en l'acte de donation par les raiſons *ſuprà* num. 2.

XIII. Il pourroit cependant y avoir un cas, où même en directe la dot eſtimée porteroit droits, que je toucherai cy-après ch. 4. ſect. 7. diſt. 3. n. 24. c'eſt le cas où la dot ſeroit eſtimée, & le choix donné au mary de retenir l'immeuble & rendre la ſomme. *Sed ſoluto matrimonio, & non prius acquirerentur, & peti poſſint.* Mol. §. 56. *hodiè* 82. *à num.* 40. *uſque ad* 42. *incluſivè.* Chopin dit le même, *ibid.* art. 4. d'Anjou.

XIV. Lorſque je dis qu'il faut prendre garde à la déciſion générale de Dumoulin, *ſuprà* n. 11. je parle d'après lui, §. 55. *hodiè* 78. gl. 1. num. 2. 3. & 8.

Verbum enim venditionis tripliciter accipitur, primo modo latiſſimè pro omni actu alienationem inducente, etiam ex teſtamento. 2°. *Late pro omni ſpecie commutationis inducente alienationem ex titulo oneroſo.* 3°. *Strictè & propriè pro ipſo ſpecifico actu venditionis.*

Clarum eſt autem quod in ſtatutis, & generaliter in omni materia, nedum in quâ ſtrictè, ſed etiam in quâ ſimpliciter, & propriè verba capi debent, nunquam appellatione venditionis, vel emptionis, venit alius contractus etiam ſimilis, ſed nomine & ſpecie dif-

ferens, qualis est (a) *permutatio*, num. 2.

Et adhuc extra materiam strictam, non sit progressus ad largum & improprium significatum, quod est limitandum nisi concurrat rationis identitas & favor, ut, nisi appareat mentionem venditionis non esse factam propter se, sed propter alium certum finem qui æque impletur & habetur, per alium modum vel actum, tunc enim mentio venditionis non censetur fieri nisi exemplariter, num. 3.

Tamen in nostra consuetudine non ita strictè hic assumimus venditionem, ut omnem omnino contractum excludamus, cui exacta venditionis definitio, adæquatè & formaliter non convenit, suprà §. 33. num. 2. *sed, hic, venditionis loco habetur datio in solutum pro pecunia, vel cessio, aut datio pro rebus aut juribus certa pecunia æstimatis, vel pro mobilibus (non pretiosis, seu in in quibus non cadit affectio,) imo etiam si pretiosæ sint, vel cadat affectio, vel pro reditu redimili, & generaliter in omni contractu qui in venditionem tendit, (attentis rebus aut juribus quæ pro re feudali, vel censuali dantur, vel remittuntur, sive sint promercales, sive fungibiles, sive etiam neutrum; sed tales ut non soleant servari, tanquam hæredium* (b), *aut res perpetuo mansuræ, sed vendi & commutari, & maxime si dentur venditurо, videntur enim tacitè estimatæ, & vicem pretii, magis quam speciei, haberi.*) num. 8.

XV. Ces grands principes éclairent cette décision générale cy-dessus num. 11. ils développent le pour & le contre des droits dans un acte que l'on présente.

Ce n'est pas assez que l'acte porte le nom de vente, & qu'il y ait un prix, il faut que l'acte soit véritablement, vente ou acte sonnant vente, & que le prix y soit comme prix réel, & non comme simple estimation; *è contrà* ce n'est pas assez qu'il ne soit pas nommé vente, & qu'il n'y ait point de prix *in pecuniæ numerata vel numeranda*, si dans le fonds la chose donnée pour la valeur est réductible en prix réel.

Attachez-vous donc, non à la lettre, mais au véritable esprit de l'acte: voyez si le prix qui y paroît, y est *taxationis*, ou bien *pretii designandi causa*; 1°. *casu* point de droits, surtout depuis le centiéme denier. 2°. *casu* quint, ou lods.

(a) *Nota.* Les Edits de 1645. & 1674. & autres sur les Echanges rendent inutile cette derniere différence posée par Dumoulin.

(b) *Nota.* Cela retombe dans l'Echange d'héritage, contre héritage assujetti au quint par les Edits.

D'Argentré

D'Argentré, ch. 1. §. 1. *de laudimiis* nous donne à peu près les mêmes régles, les voicy.

Conſtat ex omnibus venditionibus laudimia deberi, ſed cum venditionem dicimus, de vera & formali venditione hic quidem loquimur, quæ merce & pretio conſtat; eoque in pecunia conſiſtente quæ ipſa certam & definitam circumſcriptionem habet in jure, & quæ, mutatione ſubſtantialium talis eſſe deſinit, emptorem, inquit Juriſc. eum apellamus qui pretio emit, cæteros contractus excludimus laudimiorum neceſſitate, jure quidem patrio, niſi ſi qui expreſſa diſpoſitione eidem juri ſubjiciuntur. Venditiones vero, & ſi paulo momento, mutatione ſubſtantialium deſinunt eſſe tales, aut in alias conventiones tranſeunt, ſi qui tamen relabuntur in tales, ita ut æquivalenter, merx & pretium, aut pro pretio aliquid fungibile vice ejus reperiatur in conventione, eidem legi ſubjiciuntur, ut quotieſcumque, aut pretium, aut pretii loco, aliquid pro re alienata ad alienantem pervenit, toties eum laudimiis ſubjicimus, veluti, ſi tibi pecuniam dederim, ut mihi viciſſim tu fundum des, qui contractus innominatus dicitur, aut cùm fundus pro fundo, res pro re datur altero æſtimata, hoc eſt, cum alter ſpeciem à ſe datam promittit, ut loquuntur, facere valere certam ſummam nummorum, aut aliquid tale in terminis, aut cùm fundus permutatur cum re mobili fungibili (id eſt non pretioſa) de talibus, inquam, ut de emptionibus judicari ſolet, quantum ad laudimiorum judicium; itidem cùm fundus datur in ſolutum pecuniæ debitæ.

Hoc efficit ſubjecti ratio ne fraus fiat dominis locorum paulummodo mutatis verbis, ſi hoc facturum erat, ut verba ſtatuti, ſtrictè in terminis venditionis formalis excluderent diſpoſitiones coincidentes, & relabentes, vi, & vero effectu in eamdem cauſam.

*Quamobrem ſi res mobilis datur pro immobili, ſive æſtimata, ſive non, ſive in pondere, numero, aut menſura conſiſtat, ſive non, pro venditione eſt, & laudimia debentur, (modo, inquam res mobiles non illæ pretioſæ ſint, quæ in communibus commerciis inter immobiles habentur, propter magnitudinem æſtimationis, ut margaritæ, & pleræque ingentis pretii gemmæ, veluti unio Cleopatræ, quod ipſum ex familiæ cujuſque opibus æſtimandum eſt, neque enim, omnibus par æſtimatio; aut magnum aut parvum cuique pretium dicatur: talia mobilia inter ſpecies pecunia fungibiles * non habent,) & dicere ſolent mobilium vilem eſſe æſtimationem & poſſeſſionem,*

(*) *Nota.* Cette diſtinction des meubles précieux étoit bonne avant les Edits ſur les échanges; aujourd'hui cela paſſeroit tout au moins pour échange; & dès-là, quint ou lods.

quod perpetuum non eſt; cætera promiſcua ſua natura perſiſtunt, & in pretio habentur cùm dantur pro immobili, propter affinitatem quam habent cum pecunia, & cæteris pecunia fungibilibus ut quæ pondere, numero & menſura conſiſtunt, & in ſuo genere functionem recipiunt.

Il eſt viſible que d'Argentré tendoit au même but que Dumoulin. Ce qu'il appelle *ſubſtantialia venditionis*, c'eſt *pretium, merx*, il admet, pour prix, comme Dumoulin, tout ce qui peut tenir lieu de prix.

XVI. Pontanus, ſur l'art. 79. de Blois, §. 1. après avoir déclamé contre les droits de quint, parce que dans ſa Coutume ils ſont à la charge du vendeur, & qu'en ce cas, dit-il, *venditor juſto pretio defraudatur*, il retombe dans ce que Dumoulin & d'Argentré ont dit, *appellatione venditionis non ſolum alii ſimiles contractus in quibus intervenit pretium, continebuntur, ſed alii omnes æquipollentes veniunt, cum eadem ſit & cauſa & ratio, nempè Domini approbatio & conſenſus, qui huic juri laudimiorum cauſam dedit.*

Je crois devoir avertir le Lecteur, que pour bien entendre Pontanus, il faut ſçavoir que comme il tire le terme, *laudimiæ* dont il uſe ſouvent, *à laudare contractum*, à cauſe des anciennes conſtitutions des fiefs qui ne permettoient pas la diſpoſition des fiefs ſans le conſentement du Seigneur, il ſe ſert du terme *laudimiæ* pour le quint, qu'il appelle *laudimiæ quinti*, il s'en ſert pour le relief qu'il nomme *laudimiæ rachatus*, quelquefois il en uſe *ſine adduo*, enſorte qu'il faut le prendre *ſecundùm materiam ſubjectam*, ſuivant ce qu'il traite, pour tirer des conſéquences juſtes de ce qu'il dit.

XVII. Je ne parlerai point de l'origne ni de l'étymologie des droits de quint, & de lods & ventes; les Auteurs en ont parlé *fuſius*, ſelon moi c'eſt aujourd'hui une recherche inutile; qu'importe quelle en ſoit l'étymologie, qu'importe le temps de leur origine; ce que l'on doit ſçavoir, à préſent qu'ils ſont établis depuis pluſieurs ſiécles, ce ſont les cas où ces droits ſont dûs, & ceux où on ne les admet point. Perſonne n'ignore que les droits de relief, de quint, de lods, de retrait, ont pris la place de la réverſion réelle du fief ès mains du Seigneur par la mort du vaſſal, aujourd'hui, que les fiefs ſont patrimoniaux *quoad omnia*, ſi ce n'eſt en Bourgogne, & quelques autres endroits, où ils ſont de danger, non *pour l'aliénation*, mais pour la priſe de poſſeſſion par

l'acquereur ſans le conſentement du Seigneur, la reverſion du fief dans la main du Seigneur, n'eſt plus que fictive, & les droits y ont été ſubrogés pour indemniſer les Seigneurs, indemnité qu'ils exagerent trop ſouvent, & à laquelle nos Coutumes ont pourvû, quoiqu'ambiguëment. Les Curieux peuvent avoir recours à Galand, du Franc-Aleu, pag. 58. Ed. 1637. il y fait voir que les lods & ventes, quints & reliefs avoient lieu en France dès que les fiefs furent rendus héréditaires; il en rapporte pluſieurs actes du douziéme ſiécle; mais cela n'avoit pas lieu partout, en Dauphiné ſuivant Guy Pape & Salvain, qui diſent que les fiefs furent héréditaires, mais non de commerce libre avant le régne du Roy Charles VII. ce qui eſt certain ſuivant Galand, *ibid.* c'eſt que ces droits avoient lieu dans la Cout. de Paris, c'eſt-à-dire dans le cœur de la France, à la pag. 141. il rapporte un paſſage du Grand Coutumier Ch. 27. qui dit, *quand le fief eſt vendu ſelon la Coutume de France; ainſi, comme ventes ſont dûes au Seigneur ſur choſes vendues en cenſive, auſſi eſt dû au Seigneur le quint denier de l'héritage en choſe mouvante en fief de lui.*

Et ce fut ſur cette Coutume, appellée Coutume de France que Simon de Montfort donna ſes loix aux Albigeois; ces Loix ſont rapportées par Galand à la fin de ſon Traité, elles s'expliquent ainſi. *Hæ ſunt conſuetudines quas Dominus Comes debet ſervare inter ſe & Barones de Francia & alios quibus dedit terram in partibus iſtis.*

Tam inter Barones & Milites, quàm inter Burgenſes & Rurales, ſuccedant hæredes in hæreditatibus ſuis ſecundùm morem & uſum Franciæ circa Pariſius: item nullus Baro, ſive miles vel quilibet alius Dominus in terra noſtra recipiat in curia ſua Duellum, pro aliqua cauſa, niſi pro proditione, vel latrocinio, vel pro rapina, vel pro murtro, item, placitis, judiciis, feudis, partitionibus terrarum, Comes tenetur ſervare Baronibus ſuis de Francia, & aliis quibus dederit terram in partibus iſtis, eumdem uſum, eandem & conſuetudinem quæ ſervantur in Francia circa Pariſius, actum apud Alpameam in Palatio noſtro, incarnat. Dom. 1212. 1°. *die menſis Decemb.*

XVIII. Pour fermer ce Chapitre général, revenons au principe d'où nous ſommes partis.

Tout ce qui eſt vente ou équipolent à vente, doit quint ou lods ſelon la nature de l'héritage ou l'uſage du Païs; mais tout ce qui eſt eſtimé n'eſt pas pour cela vente, parce que toute eſtimation n'eſt pas un prix mis à la choſe, mais une ſimple évaluation

Principe général de la matiére.

des immeubles donnés, ou cédés, ou échangés ; je dis échangés, abſtraction faite des Edits qui font un droit nouveau pour les échanges, & dont nous parlons *infrà*.

Voilà le tronc, venons aux branches : c'eſt une forêt épaiſſe qu'il faut élaguer. Eſſaïons, les déciſions partiront du principe, elles auront leur germe dans le principe de la matiére que nous traiterons : car dans les droits Seigneuriaux, il faut aller *ſecundum materiam ſubjectam, quia jura feudorum ſunt ſingularia.*

Je n'agiterai pas la queſtion de ſçavoir par qui le quint ou les lods & ventes ſont dûs ; on ne peut en cela que ſuivre la diſpoſition de la Coutume qui régit l'immeuble vendu. Il y a des Coutumes, où, comme dans l'ancienne de Paris, le vendeur en eſt chargé *s'il n'eſt dit francs deniers*, & en quelques-unes, en ce cas, il y a quint & requint, ou en roture, quart & requart. Les autres, & c'eſt le plus grand nombre, en chargent l'acquereur ; les autres les font devoir par moitié par le vendeur & l'acheteur ; les autres mettent un tiers ſur le compte du vendeur : cette obſervation ſuffira, avec ce que je dirai Chapitre 17. *infrà*.

CHAPITRE II.

Du Contrat de vente en général, & ſurquoi les Droits ſe prennent.

I. LE Contrat de vente ouvre inconteſtablement les droits de quint ou de lods, cela eſt de droit général.

Mais l'un ni l'autre de ces droits ne ſe paye à raiſon de la valeur réelle de l'héritage : comme chacun eſt le maître de diſpoſer de ſon bien, pour tel prix & ſous telle condition qu'il veut, ces droits ſont réglés ſur le prix écrit au Contrat, ſi le Seigneur ne prouve une fraude manifeſte, c'eſt-à-dire une contre Lettre, qui contienne un prix plus fort.

Si le Seigneur trouve le prix trop foible, & au-deſſous de la valeur de l'héritage : alors, ſi c'eſt un fief vendu, il a le droit de retrait féodal ; ſi c'eſt une roture, il a le retrait cenſuel, s'il a lieu dans la Cout. ou au Païs de l'héritage vendu, s'il ne veut pas exercer le retrait, il prend ſes droits ſur le pied du prix écrit, *nam laudimia taxantur ad rationem pretii conventi, non ad veram rei æſtimationem.* Argentré §. 59. *antiq. hodiè* 52. de Bret. *nota* 2. *num.* 2.

Droit de surjet.

II. La Coutume d'Auvergne donne aux Seigneurs une autre voie, qui pare sûrement la fraude que les Contractans pourroient commettre.

Si le Seigneur trouve que l'héritage est vendu à trop bas prix, & cependant ne veut pas retirer, elle lui donne en certains lieux le droit *de surjet*, art. 39. du titre des retraits.

Le surjet est le pouvoir qu'a le Seigr. de faire augmenter le prix, du fonds vendu par son emphitéote en le faisant enchérir.

Comme tout acquéreur d'héritage est tenu de s'en faire investir, il est au choix du Seigneur de l'investir, ou de retenir la chose, ou s'il ne la veut par retenir, & il trouve qu'elle n'a pas été vendue ce qu'elle vaut, il la met en *surjet*; c'est-à-dire, il la remet en vente pour trouver des enchérisseurs; quand il se trouve un surjettant le Seigneur l'investit, le véritable prix se délivre au vendeur, c'est-à-dire, le prix pour lequel il a vendu, & le surjet *id est*, le surplus va au Seigneur.

Mais si le surjettant est évincé, le surjettant retire du Seigneur le surjet.

Ce surjet a lieu en vente de fief, comme en vente de roture: il évite bien des fraudes dans le prix d'une vente.

Ce qui entre dans le prix, pour augmenter les droits.

III. C'est donc le prix *écrit* qui régle les droits de quint ou de lods & ventes; ce qui reste à sçavoir, c'est de fixer ce qui forme, ou ce qui entre dans le prix d'un Contrat, & qui peut augmenter les droits, la difficulté n'est pas légere; le prix écrit, dit Argentré, non la valeur de la chose, *nec conventiones partium semper veræ rei æstimationi respondent*, ajoute cet Auteur, *ibid.*

Argentré *ibid.* num. 5. *circa medium*, propose une régle qui peut faciliter le chemin, *cum, de dijudicandis oneribus emptori* * *impositis quæritur, considerandæ imprimis onerum materia, & subjectum multum enim refert pecuniaria ne sint aperte & simpliciter, vel in pecuniam resolvi, aut in pecuniâ fungi possint, an vero alia sint & perpetua & fundalia*; il donne plusieurs exemples que l'on peut voir.

* Ce sont les charges du Contrat.

Cette régle peut servir beaucoup, pour résoudre ce qui forme, ou ce qui ne forme pas le prix d'un Contrat, ce que l'on doit considérer comme faisant partie du prix, ou ne faisant pas partie du prix; & dès là, ce qui peut augmenter ou ne pas augmenter les droits: cependant, il y a des choses que l'acheteur donne en considération de la vente, & qui n'augmentent pas le prix.

Régle générale.

IV. En général, tout ce qui tourne au profit du vendeur for-

me le prix, entre dans le prix; & c'eſt à cette régle générale que l'on peut appliquer ce que d'Argentré a dit, le vendeur peut charger l'acquéreur d'acquitter une dette mobiliaire, cela augmente le prix, il peut le charger d'une rente foncière, outre le prix en argent, ſoit envers lui, ſoit envers le premier bailleur, cela n'augmente pas le prix.

V. Il y a encore bien des choſes que le Contrat ſouffre, & de celles-là les unes entrent dans le prix, les autres non.

Premiérement, ce que l'on donne aux proxenettes ou entremetteurs, qu'en Bourbonnois, Nivernois, Païs de Droit écrit, on nomme courratiers ou corratiers, les frais du Contrat, les dépenſes de voyages, les épingles ou bagues de peu de valeur, tout cela n'entre point dans le prix, pour le quint ou les lods, c'eſt l'avis unanime des Feudiſtes.

VI. Secondement, *en général*, les arrhes, le pot de vin, n'entrent pas dans le prix, pour les droits Seigneuriaux : Je dis en général, car il y a des cas où ils augmentent le prix, & conſéquemment les droits.

Dumoulin, §. 13. *hodiè* 20. gl. 9. num. 3. décide ainſi cette queſtion ; il avoit ſur le même §. gl. 5. num. 18. *in principio* annoncé cette queſtion, en demandant, *quando res deſinit eſſe integra* : il diſoit, *non igitur deſinit omnino eſſe integra, per datione arrharum* (*niſi dentur ut etiam in pretio computentur.*)

Au nombre 3. de la gl. 9. il décide, *aut conſiſtunt in ſpecie, & impleta venditione emptor repetit eas à venditore per condictionem ſine cauſa, aut conſiſtunt in pecunia, & tunc computantur in pretio : ſecùs ſi eſſet actum, quod non cederent pretio, ſed remanerent venditori, vel quod darentur pauperibus, tunc enim quia nec imputantur pretio, nec repetuntur, imputantur in legales ſumptus.*

De-là on voit qu'il faut diſtinguer dans les arrhes ou le pot de vin, s'ils ſont donnés, *ut computentur in pretio*, & alors ils augmentent les droits, ou s'ils ne ſont pas partie du prix, & alors ils ſont au nombre des loïaux-coûts à la charge du retraïant, qui doit rendre l'acquéreur indemne.

Mais, ſelon moi, pour décider ſi les arrhes ou le pot de vin entrent dans le prix, il faut conſidérer la ſomme donnée pour arrhes ou pot de vin, ou même pour épingles, car la fraude des droits flatte les contractans ; & comme l'acquereur, en cas de retrait, eſt ſûr de recouvrer en loïaux-coûts, ce qu'il ne retirera pas comme prix, il affoiblit ſouvent le prix, en arrhes, en pot de

vin, en épingles : il faut conſidérer la ſomme donnée, la comparer à la valeur du prix convenu, faire attention à la qualité des contractans : Par exemple le vendeur ſera d'une condition où les épingles de ſa femme doivent être d'une ſomme qui puiſſe lui être offerte ſans inſulte, ce ſera un préſent, forcé, il eſt vrai, mais toujours un préſent, qui étant donné à l'occaſion de la vente, entrera dans les loïaux-coûts, & n'augmentera ni le prix principal ni les droits.

D'Argentré §. *ſuprà*, note 2. num. 5. *in principio* dit, *ita intelligi convenit, cum arrhæ cedunt venditori, nam interdum pauperibus, aut piis locis erogantur :* 1°. *caſu* augmentent les droits, 2°. *caſu*, ne les augmentent pas.

Cette déciſion eſt trop vague, quoique le vendeur profite des arrhes ou du pot de vin, ſouvent cela n'entre pas dans le prix, c'eſt un pur préſent, & je crois qu'il faut raſſembler toutes les circonſtances que je viens de marquer *modo ſuprà*.

VII. Troiſiémement dans les adjudications par décret, les frais ordinaires de criées qui ſont à la charge de l'adjudicataire n'augmentent point les lods ou le quint ; c'eſt l'avis des Docteurs : *vide* Poquet de Livonieres en ſes Obſervations ſur Dupineau, art. 156. d'Anjou, il y rapporte pluſieurs Arrêts qui l'ont décidé ; la Thaumaſſiere, cent. 2. ch. 14. de ſes queſt. en rapporte deux du 21. Février 1614. & 19. Mars 1622.

Uſage particulier de Bretagne.

En Bretagne, dans les adjudications par décret, le Parlement diſtingue deux ſortes de frais, & ſouvent charge l'adjudicataire de tous les frais ; & pour l'ordinaire, l'adjudicataire eſt tenu, outre les frais, de tant pour aumône, tant pour les menues néceſſités de la Chambre, & bougies, parce que les encheres s'y font avec feux, ce que l'on dit à l'extinction de la chandelle ou bougie, comme ès ventes des bois.

Le 30. Juillet 1738. Meſſire René-Théophile de Meaupou, Marquis de Sablonnieres ſe rendit adjudicataire au Parlement de Bretagne, de la Terre de Faoüet ; l'adjudication porte deux ſortes de frais : Les premiers appellés aumônes, menues néceſſités de la Chambre, & de bougie. Les ſeconds les frais de décret ; l'adjudication fut faite aux conditions ſtipulées par l'enchere, & en outre, en faveur de l'adjudication, qu'il ſeroit payé la ſomme de 3000. liv. pour les menues néceſſités de la Chambre, celles de 1000. liv. pour aumône, celle de 100. liv. pour la bougie ; les frais ſe payent au pourſuivant, au Parlement de Bretagne.

L'on m'apporta une Consultation de deux Avocats du Parlement de Bretagne, par laquelle ils concluoient que les premiers frais, c'est-à-dire, les menues nécessités de la Chambre, l'aumône, les bougies ne doivent point être sujets aux lods; mais que les autres frais de Criées augmentoient le prix, & étoient sujets aux droits, comme étant, disoient-ils, à la charge de l'Adjudicataire par le Contrat * judiciaire en l'acquit du vendeur d'où ils concluoient qu'étant payés en l'acquit du vendeur, ils augmentoient les lods, comme faisant partie du prix.

* En Bretagne, on nomme le décret Contrat judiciaire.

Je décidai contre, ma raison fut que ce n'étoit toujours que des frais de Contrat, judiciaire ou non, les frais du Contrat ne font jamais partie du prix, & que ces frais étoient payés par l'adjudicataire, moins en l'acquit du vendeur, partie saisie, que pour le soulagement des créanciers opposans, qui par-là avoient en entier le prix de l'adjudication; que quoique payés par l'adjudicataire, par quelque motif que ce fût, cela ne les dénaturoit pas, ils étoient toujours frais de Contrat, & que comme tels, dans les bons principes, ils pouvoient être censés faire partie du prix de l'adjudication.

VIII. Quatriémement, toutes les charges portées au Contrat, & réductibles en argent, font partie du prix, & augmentent les droits.

Par exemple, outre le prix, le vendeur stipule qu'on lui délivrera certaines choses appréciables, ou bien que l'on payera en son acquit certaines dettes mobiliaires, ou que l'on se chargera d'une rente constituée, ou d'une rente & pension viagére: on estime la rente viagére à la moitié du capital au denier vingt: Par exemple, 100. l. de rente font 2000. l. de principal; si elle est viagére, on l'estime à 1000. liv. & cette estimation augmente le prix, ainsi que les autres charges ci-dessus. Dumoulin §. 55. *hodiè* 78. gl. 5. num. 5. & suiv. d'Argentré *de laud.* §. 20. disent que, toutes les charges réductibles en argent, ajoutées au Contrat, augmentent le prix. C'est l'avis de Dupleissis, L. 2. des Censives ch. 1. de Poquet de Livonieres, Traité des Fiefs L. 3. ch. 1. sect. unique.

IX. Si l'acquéreur ou adjudicataire étoit chargé de continuer un douaire préfix, cela augmente-t-il le prix & les lods?

Dumoulin agite cette question, §. *hodiè* 83. num. 78.

Quoddam feudum fuit subhastatum, ad onus quinquaginta librarum, redditus annui doarii, seu donationis propter nuptias, redimibilis

mibilis 600 libris, quæsitum est an debeatur quintum pretii, pro rata reditus ? Supposito quod res non est vendita ad onus hypotecæ, sed ad onus solvendi per emptorem, quidam negabant; quia iste reditus non est pecunia constitutus, sed donatio propter nuptias, & in eo non habet locum constitutio anni 1512. *de non petendis reliquis ultra quinque annos ; sed hæc ratio non valet, quia de reditu fundiario redimibili ad rationem duodecimæ, debetur quintum in feudo, & uncia in censuario prædio ad onus solvendi hunc reditum vendito.*

Quidam dicebant indistinctè deberi quintum pretii pro rata, quod est ineptum.

Ego respondi, aut reditus ille erat temporalis, ut quia soluto matrimonio non superfuerant liberi ex illo, & tunc non debetur quintum in feudo, nec uncia pretii in censu, sed duntaxat relevium in feudo pro rata, in censu nihil.

Nihil enim stultius quàm hujusmodi reditum hoc casu redimere etiam ad vilem rationem duodecimæ, cum singulis horis extingui possit sine redemptione, & in dies vilior fiat ; cùm ergo non soleat redimi, habetur pro onere usus fructus portionis fundi. Aut verò superfuerunt liberi, ita quod ille reditus est perpetuus, & ad illorum successores perpetuo transmissibilis donec redimatur, & soleat maturè redimi, quia tempore non flaccessit, debetur quintum pretii redemptionis in feudo, & uncia in censu.

X. Cette question peut se rencontrer dans deux sortes de Coutumes; dans celles où le douaire est propre aux enfans, dans celles où le douaire n'est que viager, & s'éteint par la mort de la femme, s'il n'est stipulé au contraire. Berry, Monfort, &c.

A prendre en gros la décision de Dumoulin, il paroît qu'il faut distinguer, si le douaire est ou non rachetable, s'il n'est que viager, ou s'il passe aux enfans.

On ne voit pas bien clair dans cette décision de Dumoulin ; il pose d'abord l'espèce d'un douaire *rachetable* ; étoit-il rachetable à la femme, ou aux enfans, ou aux héritiers du mari ?

Il décide que s'il n'est que viager ; c'est-à-dire, s'il s'éteint par la mort de la femme, les droits n'en sont pas dûs, parce que *singulis horis extinguitur sine redemptione.*

Je ne puis adhérer crûment à l'opinion de Dumoulin. Solution.

1°. Si le douaire préfix est rachetable d'une somme, il importe peu que ce soit à la veuve ou aux enfans, dès que l'acquereur en est chargé, & qu'il pourra se libérer, soit en remboursant la veuve, soit aux enfans ou héritiers du mari après le décès de la fem-

me, il eſt indubitable que cela forme un capital qui augmente le prix, & dès-là augmente les droits.

2°. S'il n'eſt que viager, je tiens qu'on doit le conſidérer, non comme un uſufruit, puiſqu'il eſt apprécié à tant par an, mais comme une rente ou penſion viagere ; tous les Auteurs conviennent que l'on eſtime la rente ou penſion viagere, quoique *ſingulis horis extinguatur ſine redemptione* : on juge même ce Contrat ſujet au retrait, je le prouverai ſur le retrait, je ne vois aucune bonne raiſon pour différencier le douaire préfix en rente viagere, de la rente ou penſion viagere ordinaire ; celle-ci donne lieu aux droits, c'eſt l'opinion de nos bons Auteurs, c'eſt la mienne ; pourquoi la charge du douaire viager n'y donneroit-elle pas lieu ? on l'eſtimera, ſoit, eû égard à l'âge de la douairiere, comme pluſieurs le tiennent en cas de rente viagere, ſoit à la moitié du capital au denier 20, ſelon l'avis de pluſieurs autres.

XI. Autre choſe ſeroit d'une vente à la charge d'un douaire Coutumier que la veuve percevroit en eſſence ; c'eſt-là le vrai cas de réputer ce douaire, uſufruit de portion du fonds ; mais, ſi, comme je l'ai vu, la veuve a converti ſon uſufruit en rente viagere dont l'acquereur ſoit chargé, alors ce n'eſt plus un ſimple uſufruit, c'eſt une rente viagere, qui, ajoûtée au prix du Contrat, l'augmente par eſtimation *ut ſuprà modo dixi* ; & par conſéquent, les droits en ſont dûs ; & c'étoit l'eſpèce de M. de Maupeou ; le douaire, dont il étoit chargé étoit dans ſon principe un uſufruit de la Terre de Faoüet, l'Abbé de Faoüet l'avoit acquiſe moyennant une rente ou penſion viagere à la douairiere.

XII. *Quid* ? en cette eſpèce ; l'acquéreur a droit de ſervitude ſur un héritage de ſon vendeur ; par le Contrat, l'acquereur en fait remiſe, & l'héritage du vendeur, qui eſt autre que celui vendu, devient libre de cette ſervitude, doit-on eſtimer cette ſervitude, & la remiſe qui en eſt faite, pour l'ajouter au prix convenu, & en donner les droits ? Cette queſtion eſt belle & arduë.

Brodeau ſur l'article 76. de Paris, num. 28. & Dupleſſis *loco ſuprà*, tiennent que cela n'augmente point le prix, ni conſéquemment les droits.

La déciſion de ces Auteurs, dont le premier invoque Dumoulin ſur l'art. 53. *hodiè* 76. num. 35. paroît ne porter que ſur une prétention de ſervitude, non ſur une ſervitude bien établie : cela eſt bien différent : Poquet de Livonieres à l'endroit ci-deſſus cité num. 8. n'eſt de l'avis d'aucun de ces deux Auteurs ; il prétend que

ces Auteurs se sont fondés, d'après Dumoulin, sur ce que cela ne pouvoit être qu'une espèce d'échange qui ne devoit rien, mais que les échanges devant à présent des droits, il en seroit dû : cet avis ne me déplaît pas, & Dumoulin, Brodeau ni Dupleſſis n'ont regardé cela comme un échange, & dans le fait ce n'en est pas un.

Dumoulin traite cette question en deux endroits de ses Commentaires. Le premier, sur l'art. 53. *hodiè* 76. num. 35. Le second, sur l'art. 55. *hodiè* 78. gl. 5. num. 6.

Sur le §. 53. il dit : *Si fundus venditur pro centum, cum pacto quod prædium venditoris liberatum sit, à quadam servitute prædiali debita alteri prædio emptoris, non venit æstimatio dictæ servitutis remissæ in rationm pretii, ad æstimationem laudimiorum, sed deducitur, & idem omnino in feudis.*

La raison qu'il en rend, c'est qu'il faudroit que ce fût de ces charges *quæ in pecuniam ad commodum venditoris resolvi solent* : Aussi, ajoute-t-il, *unde si servitus illa erat à venditore redimilis invito emptore, pro certo pretio, tunc censetur illam redemisse, & in solutum partis pretii æstimationem sibi compensasse, & sic auget laudimia, idem in similibus.*

On voit clairement que Brodeau, Dupleſſis & Livonieres se sont trompés, quand ils ont soutenu que Dumoulin sur cet art. 53. rejettoit indéfiniment les droits de quint dans le cas d'une remise de servitude par l'acquereur, outre le prix il distingue deux cas ; dans l'un, il les admet, il les exclut dans l'autre.

Sur le §. 55. *hodiè* 78. gl. 5. num. 6. il dit, en parlant des charges imposées outre le prix, *si sint onera commodum pecuniarium respicientia, vel quæ pecunia notabiliter æstimari possint & soleant, (ut si alter alteri promittat constituere, vel remittere servitutem prædii, vel in prædio vicino) aut ire Romam, aut negotium aliud gerere ex quo notabile salarium deberetur ; hæc enim cum saltem per æstimationem recipere possint functionem cum pretio, si præstanda sint ab emptore, vel si præstantur à venditore, partem rei faciunt ad quam pretium, pro rata, referatur, & æstimanda sunt, hinc videlicet in præstandis ab emptore ad augenda, illinc videlicet in præstandis à venditore ad minuenda laudimia, pro rata æstimationis onerum, & idem dicendum est in feudis quantum ad quintum denarium pretii.*

1°. On fera attention que Dumoulin écrivoit sur l'ancienne Coutume qui chargeoit le vendeur des droits, ainsi que cela étoit en Bretagne art. 71. corrigé par le 64. de la nouvelle Coutume : voilà pourquoi dans un cas Dumoulin penchoit à diminuer les

droits, parce que le vendeur se chargeant recevoit moins, cette décision peut encore s'appliquer aux Coutumes qui mettent les droits sur le compte du vendeur. 2°. Dumoulin en cet endroit estime que la remise d'une servitude peut s'estimer, & augmenter le prix, & conséquemment les droits.

D'Argentré, §. 20. *de laud.* agite cette même question. *Onera interdum venditori, non numquam emptori ex lege imponuntur, cum venditor onus in se recipit, id onus partem mercis, & rei venditæ facit, (veluti si servitutem se se exempturum) aut alteri debitam redempturum promiserit, res & merx majoris pretii est, sed cum emptor in se assumit, tantum detrahitur pretio & valori rei, & hoc minus valet res vendita, & putat Molinæus, quoties res, aut fundus venditur justo pretio, hoc est pro quanto valet adjecta onera in nulla consideratione esse, sed esse veluti addimenta nullius æstimationis, & donata, potius gratia conciliandæ emptionis, quàm ut ullam partem faciant in pretio convento.*

Il rapporte encore l'opinion de Dumoulin sur différentes charges du Contrat, & il dit: *hæc talia sic accipimus, cum onera, alteri contrahentium, ab altero præstantur, aut alterius, de bono & commodo in exonerationem debiti mobilis, nam si oneris præstatio applicatur extraneo extra contrahentes, ut ante debitum, & formatum ante contractum, hoc casu cum nihil acquiratur contrahentibus venditori* * *non computatur in parte pretii, sed onus potius est pars excepta à venditione diminuens rei venditæ æstimationem, & hoc minus pretium relinquitur, nec tale onus auget pretium aut laudimia, etsi diminuunt quidem valorem rei venditæ.*

* *Nota.* C'étoit dans l'ancienne Coutume

Il suivroit de-là que quand le vendeur est chargé des droits, si l'acheteur paye en son acquit quelque somme que le vendeur devoit à un tiers, le vendeur recevant moins, ne devroit pas les droits de cette somme. Ce sentiment n'est pas soutenable, quand l'acheteur paye quelque chose en l'acquit du vendeur, c'est comme s'il la lui payoit, car s'il la lui payoit, le vendeur la payeroit à ce tiers. Donc, cela fait partie du prix, le vendeur, même en ce cas reçoit & profite, puisqu'il s'acquite; donc, soit que le vendeur soit chargé des droits par la Coutume, soit qu'ils se payent par l'acheteur, le prix est augmenté, & conséquemment les droits sont plus forts.

L'envie de décider contre Dumoulin 'possédoit d'Argentré, & lui a fait prendre ce parti, qu'il détruit lui-même, *infrà*, quand l'acheteur est chargé des droits; cependant, ce doit être la même

choſe dans le cas où le vendeur paye les droits, parce que s'il reçoit moins *in pecunia numerata*, il eſt libéré de ce qu'il devoit, par conſéquent, reçoit plus que le prix compté.

Argentré continue, *quare cùm res venditur ad onus ſervitutis tertio debitæ, ſervitus nec in pretio eſt, nec in merce, ſed mercem diminuit, quæ, hoc, minoris eſt....* La réflexion que nous venons de faire détruit ce principe de d'Argentré.

Il agite enſuite le cas où l'acheteur eſt chargé des droits, *ſed, ſi venditor ea quæ ipſe debet Domino ſeudi, ex conventione rejiciat in emptorem, nihil dici poteſt quominus ea in partem pretii veniant, cum in utilitatem & liberationem venditoris, & ejus commodo ſolventur, ideoque partem pretii faciunt, & conſequenter laudimia augent.*

XIII. Rien de plus erroné que ce ſyſtême de d'Argentré. Pour ſçavoir ſi une charge ajoutée au Contrat fait partie du prix, il ne faut que ſçavoir ſi elle tourne au profit du vendeur, ou ſi l'acheteur paye en l'acquit du vendeur, outre le prix écrit, s'il ſe charge pour le vendeur d'une ſervitude dûe à un tiers, c'eſt le vendeur qui profite, parce que par-là il ſe libére *qui, delegat ſolvit*, c'eſt lui-même qui paye par les mains de ſon acquéreur, & quand il paye au moyen deux choſes ſtipulées au de-là du prix compté, nul doute que cela augmente le prix, qui n'eſt pas compté ſi fort *in pecunia*, à cauſe de ces charges acquitées par l'acquereur pour le vendeur : or, de-là, qu'importe qui du vendeur ou de l'acquéreur paye les droits, ces droits ſe payent à raiſon de tout ce qui eſt le prix, ou de tout ce qui *in eſſentia, ſive realiter, ſive æquipollenter, & virtualiter* forme le prix, ce n'eſt pas la perſonne qui doit les droits, qui régle le taux des droits, c'eſt le prix du Contrat, *id eſt*, tout ce qui peut être conſidéré comme prix du Contrat. Concluſion.

Ces différens ſentimens ont jetté beaucoup d'obſcurité ſur cette queſtion de la remiſe d'une ſervitude. Voicy ce que je penſe.

XIV. 1°. Je ne diſtingue pas ſi la ſervitude étoit due à l'acquereur ou à un tiers. 2°. S'il paroît que la remiſe n'eſt que d'une prétention de ſervitude, n'eſt rien dû, parce qu'une ſimple prétention amene une diſcuſſion, & la remiſe en ce cas eſt une véritable tranſaction que le Seigneur ne doit pas troubler. 3°. Je ne diſtingue pas les Coutumes qui chargent le vendeur ou l'acquereur, parce que, ſelon moy, le ſeul point de vûe, eſt de ſçavoir ſi la remiſe peut faire partie du prix.

Je tiens dans les deux cas propoſés par ces Auteurs.

Le premier quand c'eſt une ſervitude remiſe par l'acquereur ſur un héritage poſſédé par le vendeur, ſoit qu'elle ſoit rachetable ou non par le vendeur.

Le ſecond, quand elle eſt dûe à un tiers, & que l'acquéreur s'en charge : je tiens que la remiſe que l'acquéreur en fait, 1°. *caſu*, ou la charge qu'il s'impoſe envers un tiers, 2°. *caſu*, eſt une charge appréciable, & qui tourne réellement au profit du vendeur, & dès-là augmente le prix.

Je ne parle pas des ſervitudes naturelles qui ſuivent le fonds; ces ſervitudes paſſent néceſſairement avec le fonds, & ne s'eſtiment pas; il eſt vrai que cela peut affoiblir le prix, mais ces ſervitudes de la nature ſont de ces charges qu'il n'eſt pas poſſible aux contractans d'éviter, *& ex neceſſitate rei*, elles ne doivent entrer en aucune conſidération pour le plus ou le moins du prix rélativement aux droits Seigneuriaux.

Je parle, par exemple, d'une ſervitude de paſſage *réſervée* ſur un héritage du vendeur, & que l'acquereur remettroit ; cette remiſe entre en conſidération pour le prix; je parle de toute autre ſervitude que le vendeur devroit à un tiers, & qu'il rejetteroit ſur l'acquéreur: tout cela, ſelon moi, entre en conſidération pour le plus ou le moins du prix, ſoit relativement aux contractans, ſoit relativement aux droits Seigneuriaux.

Quid en cette eſpèce ? Titius achete une Terre dans laquelle il y avoit une Forêt, où un autre avoit la Chaſſe, & l'uſage de la Forêt pour le bois; l'acheteur paye les droits de ſon acquiſition, & eſt reçû en foy & hommage; peu après il acquiert cette ſervitude de Chaſſe & la coupe de bois. Le Seigneur demande les droits, fondé ſur ce que les choſes conſolidées au fief ſont miſes au rang des acquiſitions nouvelles & non du patrimoine ancien; & il ſoutient que l'acheteur avoit moins acheté la Terre, comme étant chargée de cette ſervitude conſidérable; l'acheteur diſoit que le debiteur d'une ſervitude fonciere étoit plus favorable qu'un étranger qui achetoit, parce qu'en ce cas c'étoit moins une acquiſition, qu'une extinction de la ſervitude, une confuſion en ſa perſonne, qu'il avoit même acquis par tranſaction qui ne devoit rien. Le Seigneur diſoit, au contraire, que cette ſervitude étant ôtée, la Terre devenoit meilleure.

Sur ce Arrêt le dernier Fév. 1586. qui déchargea l'acquéreur. Chopin ſur Paris, L. 1. ch. 2. de la 1ere. partie titre 3. n. 12.

Cette eſpèce eſt différente de celle ci-deſſus.

Ce que nous avons dit *suprà*, regarde les servitudes acquises ou remises par le Contrat de vente de l'héritage qui la doit outre le prix convenu ; dans cette hypothèse premiere l'acquereur n'est point encore propriétaire de l'héritage ; & en ce cas, il éteint moins qu'il achete la servitude : ici, l'acquéreur est propriétaire de la Terre, sur laquelle cette servitude est dûe ; en acquérant, il réunit à sa terre un droit qui en étoit originairement parti ; c'est une confusion simple en sa personne, ce n'est pas-là un vrai accroissement de son fief : au surplus, c'est une acquisition en dedans de son fief, qui ne doit point de droits Seigneuriaux au dominant.

Toutes ces questions doivent se résoudre par la nature, la qualité de la servitude par son importance, par la charge qu'elle cause sur l'héritage qui la doit, & qui s'en trouve libéré par cette remise ; il faut faire attention à ce principe de la loy 115. ff. *de reg. juris*, & de la loy XI. ff. *de acceptib. cui remittitur recipere videtur.* Toutes ces circonstances doivent être pesées au poids du Sanctuaire, pour sçavoir si cela augmente le prix par rapport au vendeur, car en ce cas, indubitablement les droits sont dûs.

XV. Le supplément du juste prix doit les droits, cela est indubitable, mais à quel Seigneur ou Fermier ? Est-ce à celui du tems du Contrat ? Est-ce à celui du tems du supplément ? Nous agiterons cette question dans la suite.

XVI. Nous avons dit que tout Contrat de vente ou équipolent à vente devoit des droits, mais le retrait ne les ouvre pas, parce que *non est nova & secunda emptio.*

Quid ? Si un acquéreur, craignant l'action d'un lignager, vend au lignager qui pouvoit rerirer, mais qui n'avoit pas intenté l'action ? Arrêt du dernier Mai 1582. qui ajuge les droits. Carondas en ses Rep. L. 2. ch. 21. *secùs* si l'action étoit intentée, il est permis à un acquéreur de reconnoître le retrayant hors Jugement, Arrêt du mois de Juin 1563. Parlement de Toulouse. Mainard, L. 14. ch. 36.

XVII. *Quid* ? En cette espèce, un Particulier vend un héritage par Contrat du 2. Juillet 1681. son fils somme l'acquéreur de lui remettre l'héritage, aux offres de lui payer 1000 liv. & loyaux couts, cela se fait le 8. Juillet 1682. il donne encore quittance d'une somme de 1000 liv.

Quelque tems après, ce fils qui avoit repris son bien, se fait Religieux, & avant cela, remet l'héritage à son pere, sur qui il

avoit été vendu ; le Seign^r. demande les droits du total de l'héritage qu'il prisoit 4000. l. Arrêt le 26. Juin 1702. par lequel il est dit entre autres choses, *au regard de pareille somme de 500 liv. prétendue par le Seigneur Dupleſſis de Richelieu, pour les lods & ventes de la remiſe dudit Bourdieu* faite à Jean Belliquet par Jacques Belliquet ſon fils, en conſéquence du retrait d'icelui par lui fait dudit Moreau, a ordonné & ordonne, qu'au ſuſd. rang porté par ledit Arrêt de décret, ſur le prix dudit Bourdieu, ledit Seigneur ſera payé de la ſomme de 500 liv. pour ſes lods & ventes.* La Peyre, Lettre V. num. 62. aux Add.

* C'eſt un tenement d'héritage.

Nota. Cette ſommation de revendre faite par Jacques Belliquet fils, à Moreau, étoit un retrait intenté par ledit Belliquet, de ce Bourdieu vendu ſur ſon Pere ; & dès-là, le Contrat du 8. Juillet 1682. qui étoit une reconnoiſſance du retrait, ne devoit point de droits.

XVII. *Quid ?* Si la main morte ayant acquis un héritage le revend ? Sera-t-il dû doubles droits ?

M^e. Charles Dumoulin traite magnifiquement cette queſtion, §. *hodiè* 33. gl. 1. *à* n. 129. *uſque ad* 138. *incluſivè*, je l'indique ſeulement au Lecteur ; cette Diſſertation eſt trop longue pour la tranſcrire ici, mais elle eſt trop belle, & les principes trop brillants, pour qu'elle échape aux curieux des belles & ſaines maximes ; toute ſa doctrine ſe réduit à diſtinguer ; ou le Seig^r. a forcé la main-morte de vuider ſes mains, ou après l'avoir acquiſe, elle l'a revendue volontairement.

1°. *Caſu*, nuls droits au Seigneur pour l'acquiſition faite par la main-morte *quocunque titulo* : La raiſon qu'il en donne au nombre 138. *quia tota illa venditio & alienatio feudi non eſt de conſideratione nec cenſetur efficax, ſed omnino cenſetur inefficax reſpectu patronis cogentis emptricem vel emptorem ad dimiſſionem jure indè quæſiti.*

2°. *Caſu, indiſtinctè omnia jura feudalia cum effectu debentur ex utroque capite, ſive ratione utriuſque alienationis, & mutationis ſecundùm ſuam cujuſque contractus naturam & qualitatem.* La raiſon eſt que l'aliénation eſt d'autant efficace, que la main-morte pouvoit obtenir Lettres d'amortiſſement, & conſerver ſon acquiſition malgré ſon Seigneur, & l'ayant revendue ſans avoir été contrainte à vuider ſes mains, elle eſt cenſée avoir tiré profit de l'aliénation ; & elle a agi en cela comme tout ſéculier capable d'acquérir & de revendre, auroit pû faire ; & dès-là, les droits ſont

dûs

dûs inconteſtablement de la vente & de la revente.

C'eſt auſſi le ſentiment de Bacquet, des Francs-fiefs & nouveaux Acquêts, troiſiéme partie, ch. 33. n. 4. qui rapporte un Arrêt du 2. Juin 1564. en faveur des Gouverneurs de la Trinité, contre Barthelemy de Liſle Ecuyer Seigneur d'Andreſy, qui adjugea ſeulement les droits de la revente faite par la main-morte qui avoit été contrainte de vuider ſes mains.

La Lande ſur les art. 40. & 41. d'Orléans ſe détermine par la même diſtinction, & conclut dans le premier cas, que le Seigneur ne peut demander des droits qu'il ne ſoit prêt d'inveſtir l'acquereur; partant, il auroit, dit-il, mauvaiſe grace de prétendre des droits pour la vente faite à la main-morte qu'il n'a pas voulu recevoir à vaſſal. Au ſecond cas, il tient que les doubles droits ſont dûs, parce que la vente a ſortit ſon effet; & qu'ayant revendu volontairement, la main-morte a, comme tout Propriétaire, pû diſpoſer de l'héritage à ſa fantaiſie.

Il faut tenir fermement cette diſtinction, elle eſt dans les grands principes; le Seigneur ne peut jamais exiger les droits d'une vente qu'il rend lui-même inefficace.

On a demandé ſi une main-morte qui a payé l'amortiſſement de ſon acquiſition, les droits & indemnité au Seigneur, vend à une autre main-morte, il ſera du nouveaux droits Seigneuriaux & nouvelle indemnité.

La raiſon de douter eſt que l'héritage ayant été amorti, les droits d'indemnité ayant été payés, il ſemble que le Seigneur n'ait plus rien à exiger, ſurtout quand l'héritage ne retourne pas tout-à-fait dans le commerce, & qu'il tombe de nouveau en main-morte.

Mais il faut dire que les droits ſont dûs, enſemble une nouvelle indemnité, parce que, 1°. c'eſt un principe conſtant que l'amortiſſement eſt pur perſonnel à la main-morte qui l'obtient; l'indemnité a été payée pour les droits dont le Seig^r. ne pourroit jouir tant que cette main-morte le poſſéderoit; mais l'héritage étant vendu, quoiqu'à une autre main-morte, les droits en ſont dûs & nouvelle indemnité, parce que par rapport au droit actuel la main-morte qui acquiert, eſt comme tout autre, & acquiert comme tout autre, & l'indemnité qu'elle paye eſt pour le temps de ſa poſſeſſion.

On a exempté de l'indemnité quand l'héritage paſſoit d'une main-morte à une autre main-morte du même ordre. Par Arrêt

du 20 Avril 1651. c'eſt une eſpèce particuliére, qu'on ne peut tirer à conſéquence pour d'autres, encore ne ſçai-je ſi cet Arrêt ſeroit ſuivi quoique du même ordre : ce ſont deux manſes ſéparées, elles ont leurs biens à part, il n'y a point de mêlanges de revenus.

Vide de Ferriere ſur Paris, titre 1. des Fiefs, §. 5. du Droit d'indemnité, n. 26. & ſuivans, où cette queſtion eſt traitée, & où il rapporte tous les Arrêts.

CHAPITRE III.

De l'Echange, & des Fraudes qui peuvent s'y pratiquer.

1. LEs Coutumes varient beaucoup ſur ces Contrats ; les unes donnent des droits de relief, en échange d'immeubles contre immeubles, & quint *au pro rata* de la ſoute : les autres diſtinguent ſi les immeubles ſont ſous la même Seigneurie, ou mouvants de differents Seigneurs ; les autres ne donnent aucuns droits. En pays de Droit écrit, l'échange produit des droits ſi la ſoute excede la valeur de la choſe donnée en contr'échange, *aliàs non* : cependant, le Pays de droit écrit n'eſt pas d'accord ſur cela, dit M. de Catelan, L. 3. ch. 26.

M. Mainard, L. 4. ch. 37. tient la maxime que ſi la ſoute excede la valeur de la choſe échangée, les droits ſont dûs, le Contrat eſt réputé vente ; ſi elle ne l'excede pas, eſt réputé échange, n'eſt rien dû ; il rapporte Arrêt du 13. Septembre 1583. dans le premier cas, & un autre du 4. Septembre 1587. auſſi dans le premier cas, il aſſure que ces maximes ſont reçûes au Parlement de Bordeaux.

Ferrerius ſur la queſtion 48. de Guy Pape, tient que *généralement* les lods ſont dûs de l'échange. Guy Pape, queſt. 92. dit, qu'on ne paye que moitié du droit.

M. de Cambolas, Livre 2. ch. 30. dit que dans les échanges il faut regarder s'il y a argent baillé ; car en ce cas, ſi l'argent va à l'égal de la valeur de la choſe permutée, les lods ſont dûs, s'il ne l'égale pas, on n'en paye que moitié. Si c'eſt un pur échange & ſans argent, ou les biens ſont mouvans de divers Seigneurs, & alors les lods entiers ſont dûs ; jugé ainſi par Arrêt prononcé aux Fêtes de Pâques 1597, & depuis à ſon rapport,

en Décembre 1597. Si les biens sont sous même Seigneurie, on n'adjuge que moitié, sinon que l'argent du retour excede la valeur de moitié.

M. de Catelan, *loco citato*, dit qu'on suit l'avis de M. de Cambolas ; il en rapporte Arrêt du 7. Janvier 1673.

Observation importante.

II. Je devrois abréger tout d'un coup cette matiere attendu les Edits & Déclarations sur les échanges, de 1645, 1673, 1674, 1696, comme le remarque l'Annotateur de la Peyre Let. V. nombre 38.

Mais je crois ne pouvoir me dispenser de poser les principes de l'Echange & de rapporter les sentimens des meilleurs Feudistes.

La raison est double, 1°. les droits créés par ces Edits sont droits *d'imposition* émanés du Roi comme *Souverain*, par le pouvoir qu'il a de lever sur ses Sujets les subsides dont il a besoin, & non du Roi comme *Seigneur Féodal*, ces droits, quoique tenus par le Roi, ne sont pas *Domaniaux proprement dits ;* je le prouverai ci-après, & au chap. 15. de ce Traité, & par conséquent peuvent être révoqués même dans les Seigneuries privées où les Seigneurs les ont acquis, parce que le même pouvoir souverain qui les a créés, peut les anéantir.

2°. Parce que réellement ces droits ont été révoqués pour quelques Provinces. Par Edit de Décembre 1683. le Roi a révoqué les Edits & Déclarations & Arrêts donnés au sujet des droits d'Echange pour le regard de la Province de Languedoc, *& ordonné qu'il en seroit usé dans cette Province, dans ses directes, comme dans celles des Seigneurs Féodeaux & Censiers, comme avant l'établissement de ces droits.*

Par Arrêt du Conseil du 7. Mai 1697. les droits d'Echange dans l'étendue des directes des Seigneurs particuliers de la Généralité de Champagne, ont été suprimés, en payant par les Habitans & Communautés la somme de 80000. liv.

Ces premiers Edits & Arrêts ne peuvent en amener un général ; & dès que le droit d'Echange se régle dans quelques Provinces, soit par l'usage, soit par la Coutume, comme avant les Edits & Déclarations d'établissement de ces droits, il est nécessaire de rappeller les principes de cette matiere, qui avoient lieu avant la création de ces droits.

III. Il n'est pas étonnant que Dumoulin & d'Argentré, *locis suprà*, ch. 1. ayent enveloppé l'Echange sous le nom général de vente, & que les Edits qui ont créé ces droits, ayent eu ce motif de les assimiler à la vente.

L'Echange étoit autrefois le premier moyen de vendre, L. 1. *ff. de contrah. Empt.* on changeoit les immeubles contre des marchandiſes, ou les marchandiſes contre d'autres. Le cours de l'argent monnoyé a remédié aux inconvéniens de ces ſortes de ventes : l'argent eſt le repréſentatif de tout ce qui autrefois formoit le prix d'une vente.

C'eſt depuis cela que l'on a diſtingué la vente de l'Echange. La vente porte un prix réele, *ſine pretio nulla eſt venditio.* L. 2. §. 1. ff. *de contrah. Emp.* & le prix conſiſte en argent. *Pretium in numerata pecunia conſiſtere debet.* §. 1. *Inſt. de Empt. vend.* Quand on donne une marchandiſe appréciable au lieu d'argent, cela s'appelle toujours un prix, *nec merx utrumque, ſed alterum pretium vocatur.* L. 1. ff. *de contr. Emp.* Dans le Contrat de vente, il y a un Vendeur & un Acheteur, on les diſtingue, dans l'Echange, on ne diſtingue le Vendeur ni l'Acheteur, la marchandiſe ni le prix. *In permutatione diſcerni non poteſt uter Emptor, uter Venditor.* L. 1. *in fine*, ff. *de contr. Empt.* L. 1. ff. *de rerum permut. neque aliud merx, aliud pretium, L. 1. cod. ſi quis permutaverit, dicendum eſt utrumque Emptoris & Venditoris loco haberi.* L. 19. §. 5. ff. *de ædil. Ed.* Celui qui reçoit en échange eſt comme l'Acheteur. *L. ult.* ff. *quibus ex cauſis in poſſeſſ. eatur.*

Enfin, à l'exception de ce qui concerne le prix, les régles du Contrat de vente vont à l'Echange, *quoniam permutatio vicina eſt emptioni.* L. 2. ff. *de rerum permut.*

Voilà les reſſemblances & les diſſemblances du Contrat d'Echange, ſeul connu autrefois pour aliéner, d'avec le Contrat de vente réelle.

C'eſt ce que la Loi 1ere. ff. *de contrahenda Emptione*, développe magnifiquement.

Origo emendi, vendendique à permutationibus cœpit, olim enim non ità erat nummus, neque aliud merx, *aliud* pretium *vocabatur, ſed unuſquiſque ſecundùm néceſſitatem temporum ac rerum, utilibus inutilia permutabat, quando plerumque evenit, ut quod alteri ſupereſt, alteri deſit ; ſed quia non ſemper, nec facilè concurrebat, ut cùm tu haberes quod ego deſiderarem, invicem haberem quod tu accipere velles, electa materia eſt, cujus publica, ac perpetua æſtimatio, difficultatibus permutationum æqualitate quantitatis ſubveniret, eaque materia forma publica percuſſa, uſum, dominiumque, non tàm ex ſubſtantia præbet quàm ex quantitate, nec ultrà merx utrumque, ſed alterum pretium vocatur.* Tels ſont

les véritables principes des Echanges, & qui les approchent ou les différencient du Contrat de vente.

Mais souvenons-nous toujours que même dans le Contrat d'Echange, comme dans les donations, l'estimation des choses ne forme pas toujours un prix ; le centiéme denier a amené la nécessité de mettre un prix, ou plutôt une estimation aux choses échangées ou données, quand elles ne sont pas données en directe *par Contrat de mariage.*

IV. Les Edits & Déclarations du Roi ont mis touts les Echanges au même niveau des ventes, en laissant néanmoins aux Seigneurs les droits que les Coutumes leur donnent.

Ces mêmes Edits paroissent avoir dans les derniers tems réuni au Domaine du Roi les droits d'Echange dûs dans les Seigneuries particulieres, ou les Seigneurs ne les ont pas acquis. Cela a-t-il rendu ces droits Domaniaux *proprement dits* ? *Prompte dic quod non* ; ils retiennent toujours leur nature de droits Bursaux, non pas dans cette idée de bursalité que le Peuple s'est formée pour marquer l'odieux d'un droit, mais comme *droits d'imposition*, comme droits qui peuvent être révoqués, comme droits qui, quoique dans la main du Roi, néanmoins *relativement aux Seigneurs qui ne les ont pas acquis*, n'y sont pas à titre de Seigneurie domaniale, mais comme en étant propriétaire, & les levant à son profit jusqu'à ce qu'il lui plaise les revendre aux Seigneurs particuliers, ou les éteindre tout-à-fait.

De la nature des droits d'échange.

C'est ainsi que M^e. Fréteau, Avocat, Inspecteur Général du Domaine, s'en est expliqué dans un Mémoire fourni au Conseil dans une affaire entre le Receveur du Domaine, M. le Duc de Rochechouart, & l'Ordre du Saint Esprit ; j'en rapporterai l'Arrêt Chapitre 15. J'ai en main le Mémoire imprimé.

V. Ces droits ne peuvent être considérés, dit l'inspecteur du Domaine, soit dans la main du Roi, soit dans la main des Seigneurs auxquels il en a aliéné une partie, que comme *une imposition* à laquelle le Roi a jugé à propos d'assujettir tous les héritages du Royaume tenus en fief, ou en censive. Le Roi n'a eu en vûe que, ou de se procurer sur le champ une augmentation de finance, ou de s'assurer pour l'avenir une augmentation de ses Revenus, en faisant lever ces droits en nature par ses Fermiers ; pour faire cette imposition nouvelle, le Roi n'a eu d'autre titre que *sa puissance Souveraine, & les besoins de l'Etat* ; & les Seigneurs particuliers, auxquels il les a aliénés, n'ont pareillement

d'autre titre que le pouvoir qu'ils ont reçû à cet effet *du Roi, comme Roi.*

Quoique, continue-t-il, ces droits, dans la main du Roi, & dans celles des Seigneurs paroiſſent joints à la perception des droits Seigneuriaux, *ils n'ont néanmoins rien de commun avec eux que le nom ſeul.* Ce qui a donné lieu à cette union, *c'eſt l'avantage pécuniaire que le Roi a voulu ſe procurer.* Le Roi n'a joint à ces droits le titre de Fief & Seigneurie, & la jouiſſance de quelques honneurs, que pour piquer d'émulation les véritables Seigneurs, & les déterminer à les acquérir. Dans toutes ces opérations, *le Roi n'a nullement eû en vue les principes de la féodalité*, qui reſtraignent les droits de chaque Seigneur dans les bornes des conceſſions en fief, ou des diſpoſitions de Coutumes.

De toutes ces circonſtances, ajoute-t-il, *il en réſulte invinciblement, qu'on ne peut appliquer à des droits, tels que des droits d'Echange qui ont pour principe un pouvoir auſſi genérat & auſſi abſolu que* l'Autorité Souveraine, *le privilége des Chevaliers de l'Ordre*, qui n'a été introduit que pour les droits Seigneuriaux, c'eſt-à-dire pour des droits dûs à un titre ſingulier, & en vertu de la convention volontaire qui a ſéparé une telle Terre d'un tel Domaine, & qui fait qu'elle en releve inmmédiatement.

L'Inſpecteur répond enſuite auſſi aux objections de l'Ordre du Saint Eſprit.

On oppoſe d'abord que ces Edits & Déclarations annoncent les droits d'Echange qui appartiennent au Roi dans ſes directes & dans celles des Seigneurs, *comme des droits Domaniaux*, puiſque l'on ordonne qu'ils ſeront vendus comme les Domaines de la Couronne, & les droits Domaniaux qui en dépendent.

Il y a une grande différence entre Domaine, & Domaine : on comprend en général ſous la dénomination de Domaine de la Couronne, tout ce qui appartient au Roi comme *Souverain*, tout ce qui eſt dû *au Roi comme Roi* ; tout ce qui eſt un appanage de la Royauté, tout ce qui eſt une ſuite, un effet, une production de ſon autorité ſouveraine, dans ce ſens les droits d'échange, comme tous autres droits d'impoſition, peuvent être appellés droits domaniaux.

Mais ces mots, *domaine de la Couronne, droits domaniaux, ont, dans l'uſage ordinaire*, un ſens moins étendu. On entend ordinairement par le domaine de la Couronne, la glebe qui appartient au Roy, *& qui forme ſon Domaine proprement dit.* On en-

tend par le mot *domanie*, propriété d'héritage, & par *droits domaniaux*, tout ce qui eſt une ſuite de cette propriété; ſçavoir, les droits qui ont été attachés à l'héritage, comme tenant lieu de la portion de glebe qui en a été démembrée ; *& dans ce ſens les droits d'échange ne ſont pas droits domaniaux*, parce qu'ils ne ſont attachés à aucne Terre appartenante au Roi, comme une ſuite de la propriété originaire de cette Terre. Ce qui fait qu'un droit eſt véritablement domanial, Seigneurial & féodal, c'eſt lorſque ce droit n'exiſte, & n'eſt attaché à une certaine Terre que par un effet de la réunion de ces différentes circonſtances ; il s'en faut beaucoup que les droits d'échange ayent été établis de cette maniére, s'ils paroiſſent aujourd'hui unis à quelque glebe, ſoit aux domaines qui ſont dans la main du Roi, pour être levés au profit de S. M. & ſur les Terres qui en relévent immédiatement ſoit aux domaines engagés, ſoit aux Seigneuries féodales & particuliéres pour être perçus dans l'étendue de leurs directes par les Seigneurs qui les ont acquis; *c'eſt par une addition étrangére que ces droits ont été attachés à ces domaines, à chacune de ces Seigneuries féodales : c'eſt par une addition qui n'eſt pas née du fonds méme de ces domaines, c'eſt par une addition qui a été tirée d'un autre fonds que l'ancien droit de propriété des héritages féodaux & domaniaux, & cet autre fonds, c'eſt* la Puiſſance Royale.

Ainſi, on dira bien que ces droits d'échange ſoit domaniaux dans le ſens le plus général, & le moins ordinaire en ce qu'ils ont été créés par le Roi, & en ce que le Roi en a joint l'utile & la perception à certains domaines, pour être levés & perçus par les Fermiers de ces domaines : *mais cela ne dit pas que cet utile ſoit du méme genre de domanialité que les autres droits qui dépendent du domaine du Roi proprement dit, qui en ſont une partie intégrante & originaire, tels que ſont les droits Seigneuriaux réſervés ſur certaines Terres, lorſqu'elles ont été ſéparées du domaine pour être données en fief; cette utile n'aura jamais qu'une domanialité accidentelle créée après coup, & comme hors l'inféodation.* Les mêmes principes s'appliquent à l'union de ces droits d'échange aux Seigneurs particuliers..... *il y a une extrême différence entre ce qui eſt dû (comme vaſſal,) & ce à quoi on peut être aſſujetti (comme ſujet.) Les Priviléges qui exemptent des droits comme vaſſal, ne peuvent être étendus aux droits qui ſont dûs comme ſujet. Par conſéquent, l'exemption accordée aux Privilégiés pour les droits Seigneuriaux qui ſont dûs en vertu des directes immédiates atta-*

chées aux Terres qui composent le domaine, ne peut être étendue ni appliquée aux droits d'échanges qui sont dûs en vertu d'Edits émanés du propre mouvement de l'autorité souveraine.

Ce sont ces moyens & plusieurs autres écrits dans ce Mémoire qui ont donné lieu à l'Arrêt du Conseil contre M. le Duc de Rochechouart, & l'Ordre du S. Esprit, dont je parlerai, & que je rapporterai, *infrà*, ch. 15.

VI. Par ce que dessus le Lecteur est à portée de connoître la véritable nature des droits d'échange; de voir qu'ils ne sont ni domaniaux ni féodaux proprement dits, mais droits d'imposition, droits bursaux, *id est*, que le Roi peut supprimer, quand il voudra, & que ceux qu'il tient, & que ses Fermiers du domaine reçoivent dans les Seigneuries particulieres, le Roi ne les fait pas lever comme droits du domaine de la Couronne, comme droits dûs en conséquence de la mouvance féodale, mais comme droits d'imposition dont il se réserve la perception pour son utilité, & le besoin de l'Etat, jusqu'à ce que ou il les aliéne au profit des Seigneurs particuliers, ou qu'il les supprime, comme il a fait pour le Languedoc & la Champagne.

VII. Ce qui peut embaraſſer les Seigneurs, soit qu'ils ayent ou n'ayent pas acquis les droits d'échange, c'est la fraude qu'on peut y commettre : on dira qu'il est inutile d'agiter ces questions, puisque, comme échange, les droits sont dûs; mais les Parties espérent tirer meilleure composition du Fermier du Domaine, & souvent il y a un prix secret stipulé; & d'ailleurs, il est important à ceux qui n'ont pas acquis les droits d'échange, de sçavoir si le Contrat est échange ou vente ordinaire, puisqu'au dernier cas les droits leur reviennent, au premier cas les droits sont au Fermier du Domaine.

La découverte de la fraude est permise aux Seigneurs même par témoins : ce n'est pas-là le cas de l'Ordonnance de Moulins, art. 54. ni de l'Ordonnance de 1667. qui prohibent la preuve par témoins au-dessus de 100. liv. ou contre la teneur d'un acte; cette prohibition ne concerne que ceux qui l'ont passé; mais la preuve est admise à l'égard d'un tiers qui n'est pas partie dans l'acte, & que l'on a voulu frauder; ce qu'explique fort bien Boiceau sur l'art. 54. de Moulins, ch. 7. *In summa quotiescumque consanguineus in jure suo gentilitio servando, vel feudalis Dominus pro sua prehensione, vel laudimiis, seu aliis juribus feudalibus detegendis, vel hæres contendens fraudem factam fuisse contra legem*

gem vel consuetudinem, in præjudicium legitimæ, allegant contractuum simulationem, & alium dictum esse quàm scriptum, vel plus, aut minus contractum, quam scriptum sit, ante vel post contractum, vel in ipso contractu, idque testibus se velle probare contendant, dico eos admitti debere nonobstante hac constitutionis ejus prohibitione, cùm, hæc omnia, criminis speciem habeant, scilicet, fraudes, dolos, & machinationes ad alium decipiendum compositas, quæ, nemini patrocinari debent, & contra leges hæc omnia pacta videantur ideoque reprobata.

Danty, de la preuve par temoins, Ed. 1737. p. 182. num. 66. dit, que les Parties dénommées au Contrat, n'y sont pas recevables pour l'ordinaire. Autre chose est de ceux qui n'y sont point appellés, auxquels, par conséquent, on ne peut imputer d'avoir été complices de la fraude.

Cela a été jugé plusieurs fois ; Brodeau sur M. Louet, Lettre T. Somm. 7. en rapporte plusieurs Arrêts.

Au premier Tome du Journal des Audiences derniere Ed il y en a un Arrêt du 20. May 1659. M. Talon observa que ce n'étoit pas le cas de l'Ordonnance de Moulins, qu'il falloit faire distinction des personnes. Si c'étoit entre les mêmes personnes qui avoient passé le Contrat, la preuve n'étoit pas reçue ; mais que quand un tiers alléguoit que le Contrat avoit été frauduleusement fait pour le tromper, il étoit toujours recevable à faire la preuve de la fraude.

On a encore jugé la même chose le..... 1734. en la 4e. des Enquêtes. M^e^. de Gennes Avocat écrivoit pour le Seigneur.

VIII. Pour prouver cette fraude, les conjectures graves sont suffisantes : Danty *loco citato* dit, qu'elles sont les témoins de la fraude.

La Coutume de Nivernois, Titre des fiefs, art. 40. dit que la fraude se prouve par témoins ou autre preuve de droit.

Coquille, son judicieux Commentateur, s'explique ainsi : *Selon les régles & le sens commun la fraude ne peut se prouver que par conjectures ; par ce que ceux qui veulent faire fraude, travaillent de tout leur pouvoir pour la couvrir, & ne seroit pas fraude, si elle n'étoit occulte ; & par régle générale se dit, qu'ès choses, qui, communément sont difficiles à prouver, on doit recevoir les preuves par conjectures, & telles qu'on peut les recouvrer ; & peut-on joindre diverses sortes de preuves imparfaites, pour une complette ?*

Exception importante.

Quelle eſt la fraude que le Seigneur doit prouver.

IX. Le Seigneur doit prouver la fraude ; c'eſt-à-dire, & voilà le mot qui tranche, il doit prouver que *aliud actum quam ſcriptum.* Voilà le ſeul cas où le Seigneur eſt admis à la preuve de la fraude, il doit prouver que l'acte qu'on lui préſente, eſt un acte, *autre que celui qui paroît* ; ce n'eſt pas aſſez de prouver qu'il y a fraude entre les contractans, en ce que *prenant la voie droite & ſimple, ils auroient payé des droits*, pourvû qu'ils ayent pris naturellement & réellement la voie du Contrat qui les affranchit des droits, pourvû que l'acte préſenté *ſoit réellement tel qu'il eſt conçû*, quoique cet acte n'ouvre pas les droits, cela n'eſt pas fraude : 1°. Parce qu'ils ſont ſoumis aux Coutumes, & que les Coutumes ont aſſujetti aux droits certains actes, & en ont affranchi d'autres : 2°. Parce que les Seigneurs ne doivent pas gêner la liberté des contractans, quoiqu'ils y perdent les droits ; il ſuffit que l'acte qui leur eſt préſenté ſoit *en effet* un tel acte : ce ſont les principes qu'on peut appuïer des ſuffrages de Dumoulin & de d'Argentré.

Dumoulin ſur l'art. *hodiè* 33. gl. n. 104. *in fine*, en parlant d'un frere qui a reçû une ſomme d'argent, & a renoncé, en décidant qu'il n'eſt rien dû, ajoute :

Amplio, etiam ſi probetur quod dictus frater aliàs erat additurus, & venditurus, vel ceſſurus hæreditatem, niſi veritus eſſet jura feudalia, & quod in eorum fraudem, ſive ad illa evitanda, elegit viam repudiationis ; tum quia ad reputandum fraudata jura feudalia, non ſufficit allegare, nec probare fraudem, niſi ſit conjuncta ſimulationi. Tum quia vaſſallus nullam fraudem facit Patrono, etiamſi, de induſtria, omittit viam, ex qua jura feudalia oriuntur, & eligit aliam ex qua nihil, vel minus debetur, (dummodo verè eligat) quoniam per hujus modi jura & conſuetudines nulla lex, nulla reſtrictio eſt impoſita liberæ voluntati contrahentium, ſed hæc jura, velut ſub eventu certæ conditionis, (putà ſi contingat feudum vendi, vel mutare manum) imponunutr, quæ ſi non eveniat, nihil debetur, ſi autem (verè & cum effectu) evenit, ſed aliud quoquomodo ſimulent contrahentes, & tunc hoc detecto, nihilominus jura debentur.

C'eſt ce qu'il dit encore *eod.* §°. gl. 2. num. 19. *adverte quod ad hoc ut Patronus, vel alius directus * Dominus conqueri poſſit, ratione contractuum factorum in fraudem ſuorum jurium, non ſufficit eum allegare, (& probare) fraudem, ſed requiritur quod*

* Par ces deux mots Dumoulin diſtingue le Seigneur féodal, *Patronus*, & le direct Cenſier, *Dominus directus*, mais ce n'eſt que rélativement aux objets.

alleget & probet (ſimulationem) ratio quia libera eſt facultas in ſic, vel ſic contrahendo ; unde ſi, aliàs volens vendere, permutet, quamvis probetur communicato conſilio inter contrahentes ita conveniſſe, ut eſſent immunes à juribus debitis ex venditione, tamen Dominus directus, non poteſt aliud petere, quam quod ex ſimplici permutatione debetur, quia, (in veritate) nulla eſt venditio, ſed tantum permutatio.

Il faut donc prouver *la ſimulation*, non la fraude faite aux droits ; c'eſt-à-dire, il faut prouver que les contractans préſentent un tel Contrat exempt de droits, mais *que réellement c'eſt un tel autre Contrat qui doit des droits*, ſuivant cette régle de droit, *plus valere quod agitur, quàm quod (ſimulatè) concipitur.*

C'eſt encore le ſentiment de d'Argentré, §. 73. *ant.* note 4. *non eſt coarctanda latitudo diſpoſitionis contrahentium, & libertatis conventionalis, ut ſic, vel ſic faciant, vel diſponant, quod, legibus & jure permittente, hoc, vel illo modo poſſunt, ... nec oportet Dominos eſſe curioſiores, vel exploratores alieni commercii, etiamſi per conſequentiam, quidpiam pereat commodis feudalibus.*

X. Telles ſont les régles de la fraude que l'on peut arguer dans les échanges, & autres Contrats, que le Seigneur prétendra *ſimulés*. Par cette autre maxime de droit de la Loy premiere Cod. *plus valere*, &c. *in contractibus rei veritas potiùs quàm ſcriptura perſpici debet.*

En un mot, la ſeule fraude dont la preuve ſoit permiſe au Seigneur, ſur laquelle il puiſſe s'appuyer, eſt la *ſimulation* du Contrat ; il doit prouver que le Contrat qu'on lui préſente, n'eſt pas celui que les Parties ont, *in veritate & effectu*, paſſé, car s'il eſt véritablement échange ou donation : Par exemple le Seigneur aura beau crier à la fraude, & dire que l'acte naturel par où les Parties pouvoient ſe lier, ou contracter, étoit la vente, & qu'ils n'ont paſſé à l'échange ou à la donation que pour le frauder, il ne doit pas être écouté, ſi *véritablement*, ils ont fait un échange on donation.

CHAPITRE IV.

Du Contrat de vente en particulier.

LE Contrat de vente peut être pur & ſimple, il peut être conditionnel, il peut être à réméré, il peut être *per addictionem in diem*, ou ſous pacte commiſſoire, il peut être à prix d'argent, ou à rente rachetable ; le prix peut être formé des dettes du vendeur, ce qu'on appelle *datio in ſolutum* ; ce Contrat *datio in ſolutum*, ſe ſubdiviſe par la qualité des Perſonnes ; le Contrat de vente peut être ſuivi d'un décret volontaire, ſtipulé ou non ſtipulé par l'acquereur, la vente peut être forcée ; c'eſt-à-dire, adjudication par décret forcé, ce qu'en Bretagne on appelle communément, Contrat judiciaire.

Tout cela va faire la matiére des différentes Sections de ce Chapitre.

SECTION PREMIERE.

De la Vente pure & ſimple, ſuivie ou non ſuivie de Décret volontaire.

Nous accolons la vente faite ſans décret volontaire, ou ſuivie d'un décret volontaire, parce qu'il eſt d'uſage commun qu'un acquereur ſtipule & faſſe faire ſur lui un décret volontaire, ou qu'il le faſſe ſans qu'il l'ait ſtipulé.

I. Nous l'avons dit, la vente une fois parfaite ouvre les droits qui ſont acquis au Seigneur, indépendamment de la tradition qui, parmi nous, ſe fait par voie feinte, à moins que les Parties ne ſe départent du Contrat *in inſtanti*, *vel breviſſimo intervallo*, ce que nous expliquerons dans la ſuite, encore pour le centiéme denier, le *breviſſimum intervallum* ne met pas à couvert du droit ; mais nous parlons icy des droits Seigneuriaux. Nous ne parlons pas icy des Coutumes de Veſt ou Déveſt.

II. Si l'acquereur fait faire ſur lui un décret volontaire, il n'eſt point dû nouveaux droits ; il eſt de maxime inconteſtable, que le Contrat & le décret ne ſont qu'un ſeul & même acte, il n'eſt fait que pour purger les hypotéques, & éviter les demandes en déclarations d'hypothéques qui pourroient occaſionner un déguerpiſſement ; le décret n'acquiert rien de plus à l'acquereur.

L'Art. 84. de Paris qui forme le droit commun, le décide ainſi ; cet article a été ajouté à l'ancienne Coutume, dit Ricard ſur cet art. en conſéquence d'un Arrêt prononcé en robes rouges le 22. Décembre 1565. on ſçait de quel poids ſont les articles ajoutés lors de la derniere réformation de la Coutume de Paris.

Quelques Auteurs ont voulu, pour n'opérer qu'un droit, que le Contrat de vente portât ſtipulation de decret volontaire, avec clauſe qu'il ſe rendroit adjudicataire, & que le Contrat & le décret ne feroient qu'un ſeul & même acte.

Ce ſont-là de ces cavillations que l'intérêt fait imaginer ; induire de-là, que, faute de ce, les droits ſont dûs, cette opinion eſt trop fiſcale, & doit être rejettée. Pour décider : partons toujours du principe de la matiere où la queſtion nous place.

Quel eſt l'objet du décret volontaire ? C'eſt de purger les hypotéques du chef du vendeur, c'eſt d'éviter ou de prévenir les demandes en déclaration d'hypotéque, qui tendent à l'éviction, c'eſt d'éviter le circuit d'actions que cela ameneroit par les demandes en garantie contre le vendeur : or, quel eſt l'acquéreur qui puiſſe être réputé vouloir de gaïeté de cœur reſter 10 & 20 ans dans l'incertitude de ſa propriété ? Quel acquereur n'a pas, en contractant l'intention réelle d'aſſurer ſon acquiſition ? & s'il eſt de maxime vraie, que dans les Contrats il faut ſuivre l'intention des contractans ; ſi cette maxime met à couvert des droits les co-héritiers, les co-propriétaires dans le premier acte qu'ils font pour ſortir de ſociété, en quelques termes, de vente, ceſſion, tranſport qu'il ſoit conçu, parce que, diſent tous les Docteurs, la premiere intention des Parties, eſt de partager, & non de vendre, il faut en conclure, dans notre eſpèce, que le décret volontaire eſt toujours ſous-entendu dans le Contrat de vente, qu'il eſt en la pleine liberté de l'acquereur de le faire ou de ne le pas faire, parce que ſon intention *réelle*, quand il acquiert, eſt d'aſſurer ſa propriété ; & que la voie qui conduit à la ſureté & à l'incommutabilité de ſa propriété eſt le décret volontaire. Concluons donc que le décret volontaire, ſtipulé ou non ſtipulé, ne donne point ouverture aux droits Seigneuriaux.

Dire qu'il faut ſtipuler que l'acquereur demeurera adjudicataire, outre que cela eſt de droit, c'eſt encore une chimére : c'eſt ce que nous allons développer.

Il faut obſerver néanmoins qu'en Normandie, on fait cette diſtinction ; ſi le décret volontaire a été ſtipulé, on ſuit l'art. 84.

de Paris, c'eſt ce que Banage obſerve ſur l'art. 171, & il n'y a qu'un droit de treiziéme ſi le décret n'eſt pas ſtipulé, & que l'acquéreur pourſuivi par les créanciers du vendeur délaiſſe l'héritage, qui eſt le déguerpiſſement. *Vide* cy-après le nomb. XI.

IV. L'art. 84. de Paris qui ne paroît fait que pour le décret volontaire, ajoute : Eſt toutefois, *au choix du Seigneur de prendre leſd. quints, ou ventes ſelon le prix dudit contrat, ou du décret.*

Cela amene deux queſtions. 1°. A quel Seigneur ou Fermier les droits du décret appartiennent-ils s'ils ſont optés ? 2°. Si l'acquereur n'eſt pas adjudicataire, y aura-t-il doubles droits? Cette derniére préſente deux cas, & la premiere peut venir à l'occaſion de la derniere.

A quel Seigneur ou Fermier les droits doivent-ils appartenir dans le cas du decret volontaire devenu forcé, ou même ſans être forcé ? Premiére Queſtion.

V. Je ſuppoſe que lors du Contrat il y avoit un Seigneur ou Fermier, & un autre dans le tems du décret ; ce cas ne peut guéres arriver que lorſque le décret devient forcé ; nous l'examinerons dans la ſeconde queſtion ; mais,

En général je tiens que les droits ſont dûs au Seig^r. ou Fermier du tems du Contrat, ſoit que l'acquereur en couvrant l'enchere ſoit demeuré adjudicataire, ſoit qu'il y ait un autre adjudicataire: Si c'eſt l'acquereur qui reſte adjud^re. c'eſt un ſupplément qu'il fait, mais ſupplément donné pour éviter, ou plutôt pour abréger le déguerpiſſement ; c'eſt icy une eſpèce de déguerpiſſement, c'eſt le cas prévû par l'art. 79. ; ſi c'eſt un autre que l'acquereur, le déguerpiſſement eſt encore plus marqué ; c'eſt toujours icy le cas prévû par l'art 84. M. le Camus, Lieutenant Civil, eſt de cet avis ſur cet art. 84. Dupleſſis, titre des Cenſives, L. 2. ſur l'art. 79. remarque un Arrêt du mois de Mars 1637. qui l'a jugé dans le cas du déguerpiſſement ordinaire ; & je tiens *fixo pede*, que la queſtion que je propoſe opére le même effet, parce que cette ſur-enchere force l'acquereur de laiſſer aller ſon acquiſition, ou de la prendre à un prix plus fort, comme il auroit pû inconteſtablement le faire, s'il avoit réellement déguerpi, & que ſur le déguerpiſſement il ſe fût rendu adjudicataire, c'eſt un circuit qu'il évite ; & il eſt de la ſouveraine équité de juger de même, toutes les fois que ce que l'on fait opére réellement le même effet que ſi l'on avoit fait & pris ce circuit.

VI. Auzannet ſur l'art. 84. remarque un Arrêt du 3. Mai 1617. qui adjugea les droits au Fermier qui étoit lors de l'interpoſition du décret : Il ajoute, *mais en l'eſpèce de la cauſe l'acquereur ne devoit entrer en jouiſſance qu'après le décret ; adviſer, ſi hors cette*

circonſtance la déciſion de l'Arrêt eût été autre, il y a apparence.

M. le Camus dont les Obſervations ſont rapportées par Ferriére, après avoir donné quelques articles nouveaux pour interpréter le 84. & décidé ſuivant ce que nous venons d'avancer, dit : *L'Arrêt du 3. Mai 1617. ne peut point faire changer de ſentiment, parce qu'il eſt rendu dans l'eſpèce d'un acquereur qui ne devoit entrer en jouiſſance qu'après le décret achevé & à lui fourni, dans lequel cas il eſt indubitable qu'il n'étoit point Propriétaire auparavant le décret achevé, & qu'on ne pouvoit lui demander des droits auparavant.*

Après cela on trouve une note conçue en ces termes : *quoique ſouvent je défére très-volontiers aux ſentimens de M^r..... néanmoins, il me ſemble qu'il n'eſt pas néceſſaire que l'acheteur ſoit entré en jouiſſance de l'héritage par lui acheté, pour être obligé de payer le quint, ou les lods & ventes au Seigneur.*

VII. Pour moi, je ne puis adhérer à ce préjugé. La circonſtance que l'acquéreur ne devoit entrer en jouiſſance qu'après le décret, n'étoit qu'une ſimple précaution de l'acquéreur pour n'être point troublé : deux principes certains réſiſtent à cette déciſion.

Le premier, les droits ſont dûs *in inſtanti* de la vente parfaite, *ſtatim contractu concluſo jura oriuntur*, ſurtout lorſque, par l'évenement, le Contrat a ſa pleine & entiere exécution ; le retard de la jouiſſance de l'acquereur n'empêche pas que la vente ne ſoit parfaite : combien de donations de la nuë propriété ouvrent les droits de relief : combien de ventes de la nuë propriété donnent les droits de quint & de lods, ſans attendre le retour de l'ufufruit ? Quand les Auteurs diſent qu'il faut une vente ſuivie de tradition, outre qu'elle ſe fait par voie feinte, c'eſt qu'ils ne parlent pas d'un retard de jouiſſance que des ſtipulations particuliéres ont amenées ; les ſtipulations des contractans ne peuvent nuire à un tiers, donc dans le droit, l'action eſt ouverte par le ſeul acte ; il faut diſtinguer l'intérêt du Seigneur d'avec celui des contractans : Par exemple, le payement du prix retardé d'un an, ou partagé en différents tems n'empêchera jamais la levée des droits Seigneuriaux, *contractu concluſo* ; ſi dans le cas de l'Arrêt, les oppoſitions euſſent forcé le prix, cela ne rendoit pas pour cela le Contrat nul, il n'étoit réformé que dans le prix : cela donnoit ſeulement le choix au Seigneur, ſuivant les articles 79 & 84.

Un ſecond principe certain eſt, que le décret volontaire, & le

Contrat ne ſont qu'un ſeul & même acte ; mais le décret rétrograde au jour du Contrat, pour la tranſlation de la propriété, le décret n'apporte de nouveau que l'affranchiſſement, la libération des hypothéques, il ne confére pas une nouvelle propriété.

Il y a plus, les art. 79. & 84. ont donné au Seigneur le choix de prendre les droits ſur le pied du Contrat, ou ſur le pied du décret, dès-là, ces art. prévoïent deux prix, & deux tems qui amenent ces différens prix ; cependant *le Seigneur a le choix* : or, ce ne peut être que le Seigneur du temps du Contrat qui ait ce choix, parce que c'eſt lui qui étoit Seigneur au temps où la propriété a commencé à être transférée à l'acquereur ; ſi le Contrat l'a rendue plus ſtable, il n'a ajoûté qu'un dégré de force, mais elle étoit transférée par le Contrat, la mutation s'étoit faite dès le Contrat par la vente, portant tradition par voie feinte ; ſi le Seigneur choiſit les droits ſur le décret, il faut *qu'il reſtituë les premiers* s'il les a reçûs ; ſi l'art. ſuppoſe qu'il les a reçûs, comme en effet il le ſuppoſe, cela indique néceſſairement le Seigneur ou Fermier lors du Contrat, & non celui lors de l'interpoſition du décret, parce que ce dernier ne peut reſtituer ce qu'il n'auroit pas reçû ; & ne peut ſubroger à des droits qui ne pouvoient lui appartenir : donc impoſſible de déférer à ce préjugé, même dans la circonſtance particuliére que ces Auteurs annoncent.

Paſſons à la ſeconde queſtion, ſa déciſion donnera lieu de retoucher, & appuyer celle que nous venons de donner.

Seconde Queſtion.

VIII. Il peut arriver que l'acquereur qui fait ſur lui un décret volontaire, ne demeure pas adjudicataire.

Alors il faut diſtinguer ; ou l'acquereur n'a pas été forcé par des ſur-encheres, qui ne ſont reçûes en décret volontaire, que de la part des créanciers du vendeur ; ou il a été forcé par des ſur-encheres.

Au premier cas, il eſt ſans difficulté qu'il y a doubles droits, parce que l'acquereur qui ne faiſoit ce décret que pour ſa ſûreté, & qui n'a été forcé par aucun des créanciers du vendeur, & ne pouvoit l'être que par eux, pouvoit & devoit ſe rendre adjudicataire : & en laiſſant aller l'adjudication à un autre, on doit préſumer *juris & de jure*, qu'il y avoit entre lui & cet adjudicataire une rétroceſſion convenue ; & quand même le prix du décret ſeroit le même que celui du Contrat, c'eſt une revente qui opére de nouveaux droits ; & en ce cas le Seigneur du tems du Contrat, n'a plus le choix que l'article 84. lui défére ; comme il y a deux ventes,

ventes, les deux droits ont deux causes différentes, & ces deux causes ont différentes dattes; c'est l'avis des Auteurs cy-dessus cités, de Brodeau sur l'art. 84. num. 8.

IX. Il est vrai que Brodeau num. 5. & Dupleſſis sur l'art. 84. paroissent faire cette limitation, que si l'acquereur n'avoit point entré en jouissance jusqu'au décret, il ne seroit dû qu'un droit; Brodeau invoque Dumoulin sur l'art. 55 *hodiè* 78. qu'il cite num. 27. & les Annotateurs de Dupleſſis appuient l'avis de cet Auteur du sentiment du même Dumoulin sur le même art. 55. num. 27. 28. & 29. gl. 3.

Premiérement, Dumoulin à l'endroit cité par Brodeau, parle d'une simple promesse de vendre, *ex quâ nulla jura oriuntur.*

Secondement, la question traitée par Dumoulin à l'endroit cité par les Annotateurs de Dupleſſis, n'a aucun trait à la question de sçavoir si un acquereur faisant faire sur lui un décret volontaire, laissant aller l'adjudication à un autre sans avoir été forcé, il sera dû doubles droits ou simples. Voici l'espèce posée par Dumoulin, c'est au num. 27. *Quintò quæro de hac hypotheſi facti.*

Quidam emit rem censuariam, non tamen habuit traditionem realem, & quia fortè nequibat ſolvere pretium, vendit illam ipſam rem Caïo, tanquam ad ſe de ſuo conquæſtu pertinentem, cui promittit vacuam tradere poſſeſſionem ſolvendo pretium quod & fecit, quia primus venditor recipiendo pretium, miſit in poſſeſſionem realem emptorem ſuum, qui, (ſtatim) in eandem poſſeſſionem miſit Caïum, an debeantur duplicia laudimia?

D'abord il rapporte les raisons de l'affirmative, mais voicy sa déciſion num. 29. Cette déciſion va encore mieux développer son espèce, & rendre sensible ce mot glissé, *qui ſtatim in eandem poſſeſſionem miſit Caïum.*

Contrarium dico quod una tantum debeantur laudimia à Caïo, quia venditio, in perſona primi emptoris non fuit efficax, & ſic non fuit niſi una effectualis venditio, prout unica pretii numeratio, quemadmodum ſi, quocumque caſu fallente, aut ſine hærede moriente primo emptore ante ſolutionem pretii res vendatur ſecundo, non poteſt Dominus petere laudimia nihil ſemel, ità quod non poteſt prætendere rem hypotecatam pro laudimiis primæ emptionis, quia non debentur, ex quo nullum habuit effectum, & deventum eſt ad ſecundam venditionem, ad quam deventum non eſſet, ſi prima ſtetiſſet, & effectum habuiſſet, & in iſtis effectum magis attendimus quam formam, (tum momentanea mutatio non attenditur.)

Ces derniers mots nous indiquent que ces deux ventes se sont passées *comme sur le champ*, & que l'acquereur premier n'ayant pas son argent prêt, a trouvé *in instanti* un acquereur qui a payé, au moyen de quoi *momentanea fuit prima venditio.*

Objection. On m'accusera peut-être de forcer les termes de Dumoulin, pour ne pas convenir qu'il y a posé le principe adopté par Brodeau & les Annotateurs de Dupleſſis.

Réponſe. 1°. Si l'espèce que je prétends être de Dumoulin, n'étoit pas celle que je dis qu'il faut suppléer, la déciſion de Dumoulin ne vaudroit abſolument rien; & par conſéquent, les applications que l'on en fait n'en ſeroient pas meilleures: En effet il poſe pour théſe que l'acheteur premier vend à Caius *tanquam ad ſe de ſuo conqueſtu pertinentem.* Or, quoiqu'il n'eût pas payé ou ne pût pas payer, il le décide lui même en pluſieurs endroits, & c'eſt le vrai; il eſt conſtant que la premiére vente n'en ſeroit pas moins parfaite par la tradition par voie feinte, quoiqu'il n'y en eût pas de réelle, parce que le défaut de payement du prix eſt ſi peu un obſtacle aux droits, que le vendeur rentrant, ou faiſant annuller la vente faute de payement, les droits de la vente n'en ſont pas moins dûs.

Mais, 2°. Ce qui juſtifie Dumoulin, & ce que je viens d'avancer, c'eſt Dumoulin lui-même, *ibid.* num. 30. qui eſt le ſuivant.

Il y poſe l'eſpèce d'un Contrat de vente avec tradition réelle à un premier acquéreur *qui nondum ſolverat pretium, & forte ad illud exolvendum* (*ex intervallo* (a) *vendit ſecundo*,) il déci-

(a) Termes déciſifs. de que les droits ſont dûs doubles, *licet non fuerit niſi unica numeratio pretii.*

Et voicy comme il finit cette déciſion, *Secùs ſi eodem inſtanti*

(b) Termes importans. *ſecundo emptori tradidit* (*ut in queſtione* (b) *præcedenti.*)

Il eſt bien viſible que dans la queſtion poſée par ce Docteur num. 27. c'étoit une vente ſous l'eſpoir de payer comptant; & que ne pouvant payer, la revente en fut faite *ſur le champ* à un ſecond qui paya comptant, & qui au moyen du payement, fut mis en poſſeſſion, enſorte que ces deux actes ſe paſſérent *en même-temps*; & c'étoit moins le défaut de tradition réelle, que *momentanea mutatio*, comme il le dit lui-même num. 29. *in fine*, qui lui fit décider contre les droits.

On cite ſouvent Dumoulin ſans le ſuivre dans toute ſa gloſe, dans la ſuite de laquelle, très-ſouvent, on trouve la même eſpèce ramenée & expliquée mieux que dans l'endroit où on le cite.

Enfin, ce qu'il y a d'étonnant, c'eſt que Brodeau ſur l'art. 84. num. 12. rapporte l'Arrêt du 3. Mai 1617. non, ſous l'eſpèce rapportée par Auzannet, & M. le Camus, *ſupra* num. 6. mais comme d'une ſaiſie ſur des mineurs, d'une Terre vendue par Contrat volontaire, & depuis adjugée par décret au Baron de Thuré : cela eſt bien différent, c'eſt alors une vente faite par une Partie ſaiſie qui avoit les mains liées : enſorte qu'il n'étoit pas étonnant que l'acquereur volontaire n'eût point joui ; il faut ſuppoſer qu'il y avoit bail judiciaire : on voit par-là qu'il n'y a pas grand fond à faire ſur cet Arrêt du 3. Mai 1617. Dupleſſis *loco citato*, le rapporte dans le même goût que Brodeau.

Paſſons au ſecond cas de notre queſtion.

X. Si l'acquéreur volontaire, forcé par les ſur-encheres des créanciers de ſon vendeur, oppoſants à ſon décret, n'eſt pas adjudicataire, alors il ne ſera dû qu'un ſeul droit ; le Seig^r. a le choix, ſans doute il prendra les droits du décret, puiſque l'acquereur forcé par la ſur-enchére, a laiſſé aller ſon acquiſition ; & dans ce cas, s'il a payé les droits de ſon acquiſition, le Seig^r. choiſiſſant les droits du décret, lui reſtituera ceux qu'il a payés : c'eſt icy un cas de déguerpiſſement, par la cauſe & par l'effet ; la cauſe eſt l'oppoſition & enchere des créanciers du vendeur ; l'effet eſt le délai que l'acquereur qui n'eſt pas obligé de hauſſer le prix dont il étoit convenu, fait de ſon héritage aux créanciers enchériſſeurs : ainſi, c'eſt le cas des art. 79. & 84. & ſans difficulté les droits de ce décret appartiendront au Seig^r. ou Fermier du tems du Contrat, parce que c'eſt à lui à qui ces art. *donnent le choix des droits* du premier ou du ſecond prix, *& qu'il n'y a que lui qui puiſſe faire ce choix* ; ſi le Contrat eſt annullé, ce n'eſt pas *par un vice du Contrat, ni par le défaut de qualité & de pouvoir dans le vendeur* ; c'eſt par le délai que l'acquereur forcé par les créanciers du vendeur en a fait ; & c'eſt là le cas de l'art. 79. parce que, dans l'effet, c'eſt icy un vrai déguerpiſſement, & dans le cas du déguerpiſſement ſur lequel on n'adjuge ſouvent que pluſieurs années apres ; le Seig^r. ou Fermier du tems du Contrat a le choix de prendre les droits du décret en vendant les premiers droits, ou de les prendre du premier Contrat, & de ſubroger l'acquéreur à ſes droits pour le ſecond : or, par cette ſubrogation que l'art. 79. donne, en diſant que l'acquéreur ſuccéde aux droits du Seigneur, l'art. ne dit que conſtituent le Seigneur ou Fermier du tems du Contrat, & non celui qui ſe trouve lors du décret.

C'eſt ce qui a été jugé par Arrêt de la ſeconde Chambre des Enquêtes au rapport de M. Fontaine le 16. Mars 1712. pour Bénigne Guérin légataire univerſel de Simon le Blanc, Fermier Général de la Terre & Seigneurie de Hanches, Appellant d'une Sentence du Juge d'Epernon du 30. Juillet 1079. contre Jacques Stopa, Ecuyer Seigneur d'Auviliers, ſeul héritier d'André de Vuyer, Ecuyer Seigneur de Boinville, intimé ; c'étoit dans la Coutume de Montfort : voicy le fait tiré du Mémoire de Me. Guérin de Bois-Renard, Avocat, frere de celui qui a obtenu.

8. Août 1651. vente faite à Claude Garnier par Claude Vaillard & Antoinette Chalanges ſa femme, ſeule héritiére bénéficiaire de Germain Chalanges & Eliſabeth Buffez ſes pere & mere, du fief d'Auviliers relevant de la Seigneurie de Hanches ; le prix 6500 liv. ſtipulation de décret volontaire, décret commencé au Châtelet de Paris, nombre d'oppoſitions de la part des créanciers de Germain Chalanges ; quelques-uns demandérent que le fief leur fût adjugé, comme plus anciens créanciers, & donnérent Requête à cette fin.

21. Mars 1656. Sentence contradictoire qui l'ordonne, & que les créanciers repréſenteroient leurs titres.

25. Septembre 1683. Sentence entre les créanciers de Germain Chalanges, pere des vendeurs, le Sieur le Vaſſor pourſuivant le décret, & Garnier Partie ſaiſie, par laquelle le fief d'Auviliers eſt adjugé au Sieur de Boinville dont le Sieur Stopa devint héritier moyennant 6925 liv. à quoi on l'avoit fait eſtimer, & ce, comme plus ancien créancier, avec reſtitution de fruits ; & comme Garnier avoit payé le quint au nommé Bouvart, ordonné qu'il le lui déduira ſur les fruits.

25. Juin 1686. le Sieur de Boinville fait la foy & hommage au Seigr. de Hanches, offres de payer les droits s'ils ſont dûs, mais ſoutient qu'ils ne ſont pas dûs, Garnier évincé les ayant payés à Bouvart, & les ayant retenus ſur les fruits, il offre de payer l'excédant. Le Seigneur de Hanches ne pourſuivit pas, il avoit affermé ſes droits à Simon le Blanc repréſenté par Bénigne Guérin, à compter du 1er. Janvier 1679. juſqu'au dernier Déc. 1685. & *il avoit les anciens droits cédés*, & il étoit le même Seigneur qu'en 1651. c'eſt ce qui ſe voit par le Mémoire de Guérin, où il établiſſoit qu'il étoit indifférent de ſçavoir ſi l'adjudication étoit ſubrogée à la vente faite à Garnier en 1651, ou ſi elle en étoit indépendante, (*parce que dans l'un & dans l'autre cas*,

le Seigneur de Hanches, ou ſon Fermier qui le repréſentoit, pouvoit uſer de la faculté de l'article 79. de Paris, comme étant Seigneur en 1651.)

Simon le Blanc étoit mort alors, Bénigne Guérin, ſon légataire univerſel, ignoroit la mutation, cela reſta juſqu'en 1708.

Le 20. Décembre 1708. Bénigne Guérin, en qualité de légataire univerſel de Simon le Blanc Fermier de Hanches, *& ayant les anciens droits*, donna ſa Requête au Juge d'Epernon pour aſſigner les héritiers du Sieur de Boinville, à l'effet d'exhiber les titres d'acquiſition du fief d'Auviliers, payer le quint; & cependant, permis de ſaiſir ès mains des Fermiers d'Auviliers : Ordonnance du Juge aux fins de la Requête, Saiſies & Arrêts; le Sieur Stopa héritier du Sieur de Boinville adjudicataire de ce fief, intervint, prit le fait & cauſe de ces Fermiers, ſoutint Guérin non-recevable. 22. Fév. 1709. Appointement en droit. 30. Juillet 1709. Sentence par forcluſion qui déboute Guérin; Appel, Procès conclu en la ſeconde des Enquêtes.

Le Sieur Stopa fit trois objections principales pour ſoutenir le bien jugé de la Sentence. 1°. L'adjudication du 22. Septembre 1683. n'étoit point à prix d'argent, le Sieur de Boinville n'avoit rien débourſé : donc point de quint. 2°. En tout cas l'adjudication de 1683. & le Contrat de vente faite à Garnier ne faiſoient qu'un ſeul & même titre, & Garnier a payé les droits de la premiere vente. 3°. Quand il y auroit une option, elle appartiendroit au Sieur Stopa créancier de Garnier.

Guérin répondit : 1°. Que ſi le feu S^r. de Boinville n'avoit rien débourſé, l'adjudication lui avoit été faite, comme plus ancien créancier de Germain Chalanges pere des vendeurs de Garnier, pour la ſomme de 6925 liv. que c'étoit le *datio in ſolutum*, qui équipolloit la vente, & par conſéquent, devoit les droits.

2°. Que ſi Garnier s'étoit rendu adjudicataire pour le même prix de ſon Contrat, ſon adjudication & ſon Contrat n'auroient été qu'un même titre; mais le décret étant devenu forcé, ſoit que Garnier ſe fût rendu adjudicataire, ſoit que ce fût un autre, dès qu'il y avoit un prix plus fort, que le premier Seigneur avoit le choix des deux, ſuivant l'art. 79. de Paris, & le 84. auxquels articles la Coutume de Montfort n'étoit point contraire.

Enfin, que le Sieur Stopa ne pouvoit avoir l'option, comme créancier exerçant les droits de Garnier. L'art. 79. de Paris donnoit ce choix au Seigneur, que ce que le Sieur Stopa pouvoit pré-

tendre étoit, que le Seigneur lui restituât les anciens droits, ou les imputât sur les nouveaux ; ce que Guérin offroit de faire s'il étoit ainsi ordonné.

Sur le tout, Arrêt, par lequel on mit l'Appellation & Sentence dont étoit appel au néant, émendant, ayant égard à la Requête de Bénigne Guérin du 17. Juin 1711. on condamne le S^r. Stopa hér tier du Sieur de Boinville adjudicataire à payer aud. Guérin la somme de 1385 liv. pour le quint, *en rendant ou précomptant* par ledit Guérin suivant ses offres, ce qui avoit été payé par Garnier au nommé Bouvart pour les droits de son acquisition, on condamne le Sieur Stopa en tous les dépens.

Cet Arrêt, en ordonnant la restitution ou imputation des 1ers. droits, juge bien nettement que l'option des seconds droits appartenoit au Fermier lors du Contrat, Guérin, ou du moins, Simon le Blanc dont il étoit légataire, avoit la cession des anciens droits.

XI. Observons qu'en Normandie le droit de treiziéme est si favorable, qu'on y donne au Seigneur les droits de l'acquisition, & ceux du décret fait sur le déguerpissement de l'acquereur cela est rude : car en fief, par l'art. 171. il y a relief & treiziéme ; en roture, treiziéme seulement, art. 173. pour la vente. Cet usage est constant dit Peinel sur l'article 171. Basnage sur le même article en rapporte Arrêt du 10. Décembre 1642. & dit, que loin que le Seigneur soit obligé de restituer les premiers droits ; s'il veut les seconds, au contraire : s'il n'a pas été payé des premiers, il a action contre l'acquéreur ; & cela parce que cet acquereur a son recours d'éviction contre son vendeur, avec intérêts ; ensorte que si le vendeur est insolvable, l'acquéreur perd des droits qu'il paye, pour une acquisition anéantie ; le motif de cet usage est, qu'il suffit que la mutation ait été réelle, & que l'acquereur ait joui, pour que le treiziéme soit dû irrévocablement. Basnage ne peut s'empêcher de s'expliquer ainsi : *Notre usage est un peu trop fiscal, & la Coutume de Paris me semble un peu plus juste par l'expédient équitable qu'elle a introduit.* De-là il faut conclure, en ce cas, que si, lors de la vente, & lors de l'adjudication, il y avoit eû deux Seigneurs ou Fermiers, chacun a le treiziéme de son temps.

SECTION II.

De la Vente par Décret forcé.

I. Suivant le général des Coutumes, & dans les Pays régis par le Droit Ecrit, ces droits sont dûs pour l'adjudication par décret

forcé, excepté en Beaujollois, & dans la Coutume de S. Severt, comme le remarque Bretonier ſur Henris, Tome II. édit. 1708. L. 3. queſt. 4. il en rapporte Arrêt du 2. Septembre 1704. il en remarque un précédent du 19. Juin 1702. qui avoit adjugé les droits d'une vente judiciaire ſur trois publications, mais il remarque que ces publications n'avoient point été précédées de ſaiſie réelle ; au ſurplus, il atteſte l'uſage certain de refuſer les droits en vente par décret ; il y a peu de Coutumes qui refuſent le retrait en ce cas ; les Pays de Droit Ecrit l'y admettent, au moins une bonne partie.

Ces droits ſe payent par l'adjudicataire même ès Coutumes qui chargent le vendeur s'il n'eſt dit francs deniers ; la raiſon eſt ſenſible, c'eſt qu'en ce cas, c'eſt moins à la décharge de la Partie ſaiſie, qu'à la décharge des créanciers oppoſants, pour ne point diminuer le prix de leur adjudication.

La difficulté en ce cas, eſt de ſçavoir, ſi, dans les Coutumes qui chargent le vendeur des droits, s'il n'eſt dit francs deniers, & qui alors impoſent quint & requint à l'acquereur, il ſera dû quint & requint par l'adjudicataire.

Si l'on s'entient étroitement au principe, il faut dire que non: il eſt vrai que dans notre eſpèce, la Juſtice vend pour la Partie ſaiſie, qui eſt cenſée vendre, & que c'eſt cependant l'adjudicataire qui paye les droits ; mais ce n'eſt pas en vertu d'une ſtipulation de *francs deniers*, & nous l'avons dit, c'eſt l'intérêt des créanciers oppoſants, & pour leur éviter une diminution de prix qui pourroit faire manquer le fonds ſur eux, qui occaſionne cette charge ſur l'adjud^re. dans des Coutumes, où comme acquereur il ne les doit pas, ſans une ſtipulation expreſſe.

Il y a néanmoins deux Arrêts qui ont jugé qu'il étoit dû quint & requint, ils ſont rapportés au premier Tome du Journal des Aud. derniere Ed. L. 5. ch. 27. Le premier, du 28. Mai 1621. Cout. de Vermandois ; il eſt rapporté à la fin du ch. à la ſuite de celui cy-après. Le ſecond prononcé le 7. Septembre 1650. en la Coutume de Troyes. Tronçon ſur l'art. 73. de Paris tient que quint & requint ſont dûs conformément à l'art. 68. de Melun ; il en remarque Arrêt du 3. Août 1617.

La raiſon qu'on peut rendre de cette Juriſprudence, eſt que, comme l'on tient que la Juſtice vend pour la Partie ſaiſie, de même elle ſtipule pour lui : & comme en adjudication par décret elle charge l'adjudicataire des droits, elle ſtipule par-là les francs

deniers à la Partie saisie en faveur de ses créanciers. Dumoulin sur l'art. 58. *hodiè* 83. num. 81. *in fine*, Delaistre sur Chaumont art. 17. & même Brodeau sur Paris sur l'art. 83. paroissent décider qu'il n'est dû que le quint; cela paroît plus conforme à l'exact principe : cependant je crois par les raisons cy-dessus que l'on doit suivre les Arrêts.

II. Poquet de Livonieres, L. 3. ch. 4. Sect. 2. propose cette question.

Si l'adjudication est faite à un autre qu'à un Procureur en charge, qui fait ensuite sa Déclaration au profit d'un autre tiers, je tiens, dit-il, qu'il faut distinguer où l'adjud^re. avoit un Mandement par écrit, il ne doit être regardé que comme un Mandataire, & ne sera dû qu'un droit; si, même sans avoir de Mandement, il fait sa déclaration comme dans les deux mois, & sans être entré en possession, en supposant un ordre verbal, il sera considéré comme Agent : Si cette déclaration est faite après un long intervalle sans Mandement par écrit, ou que l'adjudicataire se soit mis en possession, on ait exécuté le décret en son nom, les Seigneurs peuvent prétendre doubles droits, comme aïant acquis pour lui, & ayant revendu à un autre.

III. Cette question a trois faces :

Si on les considére dans la premiere thèse, Livonieres a prévû un cas qui n'arrive pas; on ne reçoit point d'encheres en Justice que par le ministére d'un Procureur en charge, art. 9. & 10. de l'Edit de 1551. art. 9. de l'Arrêt de Réglement du 23. Novembre 1598. Sa déclaration au profit de celui qu'il déclare ne fait aucune mutation : ainsi, question inutile.

IV. Dans la seconde thèse, si celui qui paroit adjudicataire par la déclaration du Procureur à son profit, a un pouvoir par écrit d'un autre, en quelque tems qu'il fasse sa déclaration, il n'y a point de mutation, si le pouvoir est *ad hoc* pour acquérir *l'immeuble adjugé*. Mol. §. 23. *hodiè* 33. gl. 2. num. 21. *tunc*, *in effectu*, *non est nisi unica venditio*; si ce n'étoit qu'un pouvoir général pour acquérir des immeubles, je tiens qu'il faudroit juger par la qualité, & les facultés du Mandataire, s'ils'est mis en possession, s'il a fait la foy, s'il a pris saisine en son nom, en quel tems, quel intervalle il y a entre l'adjudication & la déclaration, toujours faut-il que le prix payé par celui au profit de qui on fait la déclaration, soit le même que celui de l'adjudication : ce sont de ces circonstances qu'il faut laisser à la prudence des Juges. Mol. *ibid.* num. 23.

V. Dans

V. Dans la troiſiéme thèſe, il faut que l'intervalle ſoit bref, de huitaine, quinzaine au plus, & que l'adjudicataire qui n'a aucun Mandement, n'ait fait aucun acte de Propriétaire; car en ce cas il y auroit double quint : Ricard, art. 84. de Paris, rapporte un Arrêt du 5. Août 1600. qui adjugea les doubles droits, il ne dit pas quel avoit été l'intervalle.

VI. La Juriſprudence varie beaucoup dans les Parlemens ſur ces déclarations, & ſur le temps qu'elles doivent être faites.

Je vais en rapporter des exemples, mon Lecteur les appliquera auſſi aux principes, & aux déciſions que je vais donner dans la Section ſuivante, ſur la déclaration de l'ami pour qui on acquiert, ce que pluſieurs Coutumes appellent un Command.

VII. Baſnage ſur l'art. 171. dit d'abord : *Il arrive ſouvent qu'on emprunte le nom d'autrui pour ſe rendre adjudicataire : en ce cas il n'eſt dû qu'un ſeul droit, ſi celui qui s'eſt rendu adjudicataire cede ſon droit à un autre & qu'il en faſſe ſa déclaration.* Normandie.

Enſuite il poſe la difficulté du temps où il faut faire cette déclaration, il en rapporte une eſpèce au décret du fief de Teſſi : Duchâtel s'étoit rendu adjudicataire de quelques rotures, *tant à ſon profit particulier qu'au profit commun* ; il conſigna ſes deniers, & prit poſſeſſion, qu'il continua *pendant une année* ; depuis il ſubrogea ſon droit au Sieur de Cleronde, qui s'obligea de faire tenir l'ordre en ſon lieu & place : le Sieur Bunel Seigneur demanda deux droits ; Baſnage plaidoit pour lui : ſes moyens pour le Seigneur furent, que Duchâtel avoit conſigné en ſon nom, qu'en conſéquence il avoit obtenu envoy en poſſeſſion, & avoit joui un an, qu'on pouvoit bien prêter ſon nom, & enchérir pour un autre ; mais qu'en ce cas il falloit paſſer la déclaration au profit du tiers, avant l'ordre & diſtribution du prix ; que l'acquereur avoit conſommé l'acte en ſon entier, tant par la conſignation du prix, que par la priſe de poſſeſſion. L'affaire fut appointée, & depuis par Arrêt du 9. Fév. 1665. le treiziéme fut adjugé au Seigneur.

Il ajoute tout de ſuite, *c'eſt un uſage en cette Province que pour éviter un double droit, il faut paſſer la déclaration avant l'ordre.*

Cette déciſion & l'Arrêt rapporté par Baſnage, ne ſont pas bien clairs, à moins qu'il ne faille ſuppléer que l'ordre étoit fait lors de la ſubrogation faite au Sieur Cleronde, & cela par les termes dont Baſnage ſe ſert, en diſant, *depuis il ſubrogea ſon droit à M. de Cleronde* (*qui s'obligea de faire tenir l'ordre en ſon lieu & place* ;) que veulent dire ces termes, faire tenir l'ordre en ſon lieu &

place ? Eſt-ce le continuer, ou faire qu'il ſera réputé fait ſur l'adjudication de lui ceſſionnaire ? Que veut dire Baſnage, qui, ſans nous avoir dit, ſi en cette eſpèce, l'ordre étoit ou commencé ou fait, dit que pour éviter un double droit, il faut faire ſa déclaration avant l'ordre ? Eſt-ce avant l'ordre commencé ? Eſt-ce avant l'ordre fini ? En ce dernier cas, l'acquereur auroit beau jeu, un ordre peut durer long-temps.

Cecy paroit avoir de l'ambiguité, mais il faut ſçavoir qu'en Normandie, après l'adjudication finale, l'acquereur doit conſigner le prix, & qu'aux prochains plaids ou aſſiſes on doit tenir l'état du prix & des créanciers.

La tenuë de l'Etat eſt la diſtribution du prix des biens adjugés, que nous appellons l'Ordre, parce que par cette tenuë d'Etat, le Juge ordonne que les créanciers ſeront payés ſuiv. l'ordre légitime de leurs créances : Pour ce, il falloit anciennement que les deniers fuſſent repréſentés par l'adjud^re. & le premier acte de l'Etat étoit de voir ſi les deniers du prix étoient repréſentés par l'adjudicataire ; que s'il ne les repréſentoit pas, le Juge l'y condamnoit par corps, & à la folle enchére, pour laquelle on faiſoit une proclamation iſſuë de Meſſe Paroiſſiale, qu'à certain jour préfix on procéderoit à nouvelle adjudication, & on procédoit à l'adjudicaion aux prochains plaids, qui ſuivoient cette ſeule proclamation & l'ordre s'en faiſoit en quinze jours.

Mais depuis l'établiſſement des Receveurs des Conſignations, on tient l'Etat ſur les Récépiſſés que le Receveur des Conſignations donne ; enſuite on fait pluſieurs ſéances à la tenue de l'Etat ; on ordonne d'abord que le Récépiſſé du Receveur ſera repréſenté ; après cela on envoye l'adjudicataire en poſſeſſion ; on ordonne que les oppoſans ſe communiqueront leurs titres ; les oppoſans à l'ordre produiſent ès mains du Rapporteur de l'Etat, qui les rapportent ſans y obſerver aucun ordre, parce qu'il faut donner Jugement ſur toutes, même ſur les oppoſitions ſur leſquelles le fonds manque.

En ſorte que l'Etat ou Sentence d'ordre amene des diſcuſſions qui peuvent être très-longues, par cette façon de la faire, & que Peſnelle nous atteſte ſur le Chapitre 22. de la Coutume, intitulé, des Exécutions par Décret, 4e. Part.

Suivant l'Article 559. quinzaine après l'Adjudication, les Oppoſans devoient mettre leurs oppoſitions au Greffe, pour être colloqués, *id eſt*, leurs piéces ; aujourd'hui il ſuffit de les mettre avant la clôture de l'Etat.

Cela préſuppoſé, pour concilier ce que dit Baſnage, avec l'Arrêt de 1665, qui paroiſſoit fondé ſur les circonſtances, que l'adjudicataire avoit conſigné en ſon nom, qu'il avoit pris poſſeſſion, & avoit joui un an ; je tiendrois que comme l'Etat ou Ordre doit ſe commencer quinzaine après l'adjudication, ſuivant l'Article 559. la Déclaration au profit d'un Tiers doit être faite en conſignant le prix ou tout au moins à la premiere Séance de l'Etat, lorſque le Juge après avoir vû la quittance du Receveur des Conſignations, envoye l'adjudicataire en poſſeſſion. Si l'adjudicataire ne déclare pas alors avant l'Etat ou Ordre, qu'il a acheté pour un Tiers, la déclaration poſtérieure ſera réputée une ſeconde vente.

C'eſt ainſi, ſelon moi, que l'on concilie l'Arrêt de 1665. & ce que dit Baſnage, que ſuivant l'uſage, pour éviter de doubles droits, il faut faire cette déclaration avant l'Ordre, *id eſt*, avant la premiere Séance de l'Etat, qui eſt celle d'envoy en poſſeſſion, ſur la repréſentation de la quittance de conſignation.

Grenoble.

VIII. Bodereau ſur l'Article 174. du Maine, rapporte d'après Expilly, Chapitre 117. un Arrêt du Parlement de Grenoble, du 26 Octobre 1596. qui jugea qu'un adjudicataire différant la levée de ſon Décret ſous prétexte d'une convention faite avec la Partie ſaiſie, que s'il payoit dans un certain temps, l'adjudication ſeroit ſans effet, les droits étoient dûs. Cela ne touche point notre queſtion principale, mais cela décide toujours que l'adjudication étant faite, on ne peut plus s'en départir au préjudice du Seigneur, ce qu'il faut entendre, ſi l'adjudicataire n'a déclaré en tems utile qu'il achetoit pour un autre.

Toulouſe.

Suivant M. de la Roche-Flavin, Titre des Droits Seigneuriaux, Chapitre 38. Article 8. & Graverol ſon Annotateur, cette déclaration doit être faite avant l'exécution du Décret, c'eſt-à-dire, avant que l'adjudicataire qu'on nomme le Décretiſte, ſon Décret en main, ſe ſoit fait mettre en poſſeſſion de fait par un Huiſſier : ils en rapportent Arrêts de 1582. & 7. May 1660. & Graverol remarque que pour éviter la fraude qu'un adjudicataire pourroit faire, en faiſant faire ſon acte de poſſeſſion ſur un papier volant, qu'il ſupprimeroit, en cédant ſon adjudication à un autre ; lorſque le cas arrive, le Parlement a coutume ſur la demande des doubles droits,

de relaxer le Decretiſte, *à la charge de jurer pardevant le Rapporteur du procès, de ne s'être mis en poſſeſſion des biens décrétés.*

IX. L'Arrêt de 1582. eſt rapporté par M. Mainard, en ſon Recueil d'Arrêts, Edit. 1638. Liv. 4. Chap. 51 & comme l'eſpèce en eſt ſinguliere, & qu'il étoit le Rapporteur du procès, je crois devoir la rapporter, & y joindre quelques réflexions ſur l'Arrêt : voici l'eſpèce telle que M. Mainard la rapporte.

Un beau Domaine au Puy-en-Velay, eſt ſaiſi & mis en criées, & adjugé à un Tiers *qui conſigne, & le Décret lui eſt levé expédié & délivré.*

Quelques jours avant l'exécution d'icelui, celui qui avoit levé & expédié le Décret ſubroge en ſon lieu & place un ſien ami, ſuivant la foi qu'il lui avoit donné de ce faire, & ſous laquelle il diſoit avoir fait ladite pourſuite & obtenu le Décret auquel il le ſubrogeoit, en exécutant & accompliſſant ce qu'il lui avoit promis, lui ayant baillé ou fait bailler l'argent qu'il lui avoit convenu bailler & débourſer, tant pour le principal qu'autres frais & dépens; ladite obligation autrement conçue & inſtrumentée en forme, avec toutes clauſes & obligations ordinaires, *ſans qu'autrement il apparût ce que deſſus que la ſuſdite ſimple narrative des Parties.*

Dans l'an de ladite Subrogation, le Ceſſionnaire fit exécuter le Décert pour lui, ſur ledit Domaine & dépendances.

Le Seigneur direct, de qui dépendoit ledit Domaine demanda *deux droits*, & pour cela il fit aſſigner tant le premier Adjudicataire & Décretiſte, que le ſubrogé.

Le ſubrogé offrit le ſimple droit, n'y ayant qu'une ſeule acquiſition qui auroit été ſeulement parfaite & accomplie par la tradition réelle, telle que l'exécution réelle du Décret faite à ſon profit, importoit ladite ſubrogation portant indication & nomination du vrai Adjudicataire, au profit duquel, au nom deſſus dit, tout s'étoit pourſuivi, ayant ſeulement levé le maſque ſous lequel la pourſuite étoit faite, ſans qu'au moyen d'icelle, aucun droit nouveau pût être baillé ni transféré au ſubrogé, ains ſeulement déclaré ouvert, & la bonne foi reçue & effectuée par le cédant.

Le Seigneur répondoit qu'il n'apparoiſſoit de la promeſſe prétendue que *par la ſimple narrative des Parties*; leſquelles collu-

dans, enſemble, pour le priver de ſes droits, avoient eu recours à cette ſubrogation, laquelle étoit une vraie & pure aliénation du premier Adjudicataire, auquel le Domaine par Sentence & Décret avoit été adjugé.

Sentence du Puy-en-Veſlai, qui n'adjuge que le ſimple droit, relaxe le premier Adjudicataire ſans dépens.

Appel, Arrêt de 1582. qui confirme la Sentence.

Après ce recit M. Mainard s'objecte qu'on pouvoit dire, que le Décret ayant été levé & expédié à l'Adjudicataire, icelui ayant conſigné le prix, cela l'avoit rendu propriétaire, & la ſubrogation pouvoit paroître une ſeconde vente.

Mais il ſoutient que l'exécution de Décret *ſeule*, rend la vente judiciaire parfaite, que cette exécution de Décret n'ayant été faite qu'au profit du ceſſionnaire, le Seigneur n'avoit pas pû doubler les droits, qui ne pouvoient être que ſimples, *l'exécution du Décret étant dite & cenſée la fin du procès, & ſans l'exécution l'adjudication eſt illuſoire.*

X. Pour être au fait du jugé de cet Arrêt, il faut ſçavoir qu'il y a deux principes reçus au Parlement de Toulouſe. Réflexions.

Le premier, que le Décret n'eſt parfait que par l'exécution, *id eſt*, par la priſe de poſſeſſion des biens décretés par un Huiſſier, que juſque-là le Décretiſte ne peut ſe dire Propriétaire des biens décretez.

Ce principe eſt atteſté par ces deux Magiſtrats, Meſſieurs Mainard & la Roche-Flavin, & encore par Graverol, qui a fait des Notes ſur M. de la Roche-Flavin, & qui ajoute que juſqu'à la miſe de poſſeſſion, le Décretiſte ne doit aucuns lods, ſuivant l'Arrêt du 7. Mai 1660.

Le ſecond principe poſé par Graverol, & que les Auteurs du Droit Ecrit ne conteſtent pas, eſt que le Décretiſte a un an pour exécuter le Décret, & nommer ſon ami : on verra dans la Section ſuivante qu'il y a des Coutumes qui donnent ce délai.

His poſitis, il eſt conſéquent dans cette eſpèce, que l'adjudication, la levée & expédition du Décret, la conſignation même, ne rendoient pas le Décretiſte propriétaire, & qu'on ne pouvoit lui en demander les lods *avant l'exécution du Décret à ſon profit* ; le débiteur ſaiſi pouvoit obtenir le rabatement du Décret en indemniſant l'Adjudicataire ; c'eſt ce que Graverol, *ibid.* nous apprend.

Or, ſuivant ces principes, l'ami nommé par le Décretiſte, ayant fait exécuter le Décret à ſon profit, cette exécution étant ce qui *ſeul* transfére la propriété, il eſt vrai de dire que jamais le Décretiſte n'avoit eu la propriété deſdits biens; & comme avec Graverol il faut ſuppoſer que cette déclaration d'ami avoit été faite dans l'an, de l'adjudication, puiſque l'exécution doit être dans l'an, & que la nomination avoit été faite avant l'exécution du Décret, ſans quoi les doubles droits ſont dûs, dit Graverol, il faut en conclure que l'Arrêt a bien jugé; inutilement le Seigneur alléguoit que la preuve de la foi donnée par le Subrogé, *id eſt*, le mandement verbal, la confiance ne paroiſſoit que par la narrative des Parties dans l'acte de ſubrogation. Selon ces principes, deux choſes ſuffiſoient : La premiere, que la nomination fût faite dans l'an: La ſeconde qu'elle fût faite avant que l'exécution eût été faite au profit du Décretiſte; ces deux circonſtances étoient certaines, puiſque ce fut le Subrogé qui fit faire à ſon profit l'exécution du Décret, & que le Seigneur n'objecta point que l'an de l'exécution fût paſſé.

XI. Néanmoins il me reſte une difficulté ſur le bien jugé de cet Arrêt; car il a fallu s'arrêter à la ſeule énonciation de l'acte de ſubrogation; rien de tout ce qui y étoit allégué par le Décretiſte ne paroiſſoit; il n'y en avoit pas la plus légere apparence. Suivant cette Juriſprudence, l'Adjudicataire ou Décretiſte a un an pour exécuter ſon Décret, & pour nommer; mais ne faudroit-il pas qu'en ſe rendant adjudicataire *ou au moins en conſignant*, il déclarât qu'il acquiert *pour lui ou pour un ami* qu'il nommera? *Vide* la Section ſuivante, où je touche ce point de queſtion. A la bonne heure que cet ami ne ſoit pas alors certain, à la bonne heure que cette déclaration ne ſoit faite que pour avoir le tems de ſe choiſir un homme qui veuille prendre l'adjudication, encore faut-il qu'il y ait quelque apparence de vrai dans la ſubrogation qu'il paſſe, & ce vernis de vérité ne peut être qu'autant qu'*en ſe rendant Adjudicataire ou en conſignant*, il aura fait voir qu'il n'avoit pas envie d'acquerir à ſon profit; ſi l'on ſoupçonne que celui qu'il ſubroge n'étoit nullement préſent à ſa penſée lors de la déclaration, au moins ne pourra-t-on ſoupçonner le faux dans la nomination du Subrogé; l'intention qu'il avoit marquée de ne point reſter Adjudicatire, ſera un voile qui couvrira la nomination.

Dans l'eſpèce jugée le Décretiſte s'étoit fait adjuger, & avoit conſigné *en ſon nom* purement & ſimplement ; il avoit levé le Décret *en ſon nom* : on dit qu'il a un an pour mettre le Décret à exécution ; que juſque-là on ne peut lui demander les lods ſuivant l'Arrêt de 1660. qu'on liſe attentivement la Note de Graverol, *loco citato*, on verra que ce délai d'un an, cette ſuſpenſion de payement de lods, n'étoit qu'à la Parie ſaiſie qui peut demander le rabatement du Décret, & s'il l'obtient avant l'exécution du Décret, n'eſt dû qu'un lod ; par qui ? par lui Partie ſaiſie, qui naturellement en rentrant ne devroit rien, mais qui ayant laiſſé adjuger, doit au Seigneur les lods de cette adjudication qui opéroit une mutation à profit, ce débiteur les paye, comme l'obſerve M. de Cambolas, Liv. 5. Chap. 34. de ſes déciſions notables de Droit, & par-là eſt cenſé payer ceux que naturellement le Décretiſte devoit payer. *Nota.* Que ſuivant M. Mainard, *loco citato*, la demande en rabatement de Décret a lieu pendant 30. ans, d'un Décret en Juſtice ſubalterne, & pendant 10. ans d'un Décret en Cour Souveraine, & dans ce cas il y auroit deux droits, celui que le Décretiſte auroit payé, & dont le ſaiſi qui obtient le rabatement de Décret, le doit indemniſer ; l'autre par le ſaiſi qui obtient ce rabatement, comme le juge l'Arrêt rapporté par M. de Cambolas, du 16. Fevrier 1627. conformément, dit-il, à un précédent du mois de Juin 1623.

Je tiens la Juriſprudence du Parlement de Paris, qui veut que l'on déclare *au moins en conſignant*, que c'eſt pour ſoi ou pour un autre, plus juſte, ſans quoi il y a deux droits ; *infrà*, Section ſuivante.

Les raiſons que M. Mainard nous a données pour le bien-jugé de cet Arrêt rendu à ſon rapport, ne font pas ſur moy une impreſſion aſſez puiſſante pour me rendre *de plano* ; cet Arrêt autoriſe viſiblement la fraude, & le mépris du Seigneur ; un homme ſe rend adjudicataire, leve le Décret, conſigne, & s'il ſe dégoûte dans l'an, ou s'il trouve un pot de vin qu'on n'écrira pas dans l'acte de ſubrogation, il fraude ouvertement les droits, & fait paſſer pour une ſimple nomination d'ami, une véritable rétroceſſion, à un homme ſouvent inconnu au Décretiſte, lorſqu'il s'eſt fait adjuger, & qu'il a conſigné le prix.

Au milieu de ces variétez je tiens que dans la quinzaine de l'adjudication, avant la consignation en son nom, ou en consignant, l'Adjudicataire doit déclarer que c'est pour lui ou un ami qu'il nommera, à la bonne heure dans l'an, si la Coutume ou l'Usage constant du Parlement lui donne ce tems; il nomme cet ami, mais il faut toujours qu'il manifeste son intention de ne pas rester adjudicataire, & il ne peut faire connoître cette intention de ne pas rester Adjudicataire, qu'autant qu'en consignant il déclarera que c'est pour lui ou pour un autre qu'il nommera; alors quand il nommera dans l'an avant l'exécution du Décret, sa nomination aura un air de vérité qui écartera le soupçon de la grosse fraude.

XII. *Quid ?* Si l'Adjudicataire ne consigne point, & que l'on soit obligé de revendre à sa folle enchere.

Ricard sur l'art. 84. de Paris, rapporte trois Arrêts qui adjugérent doubles droits, ils sont des 21. Mai 1607. 12 Juin 1609. & 8. Juillet 1618. Brodeau les rapporte sur M. Loüet lettre R. somm. 2. c'est aussi l'opinion de Dupleſſis.

Carondas sur l'art. 84. Henrys, Edit. 1708. tom. 2. l. 3. quest. 10. sont d'avis contraire, ainsi que le Maître sur Paris & Livoniéres *loco suprà.*

Je tiens cette derniere opinion; la folle enchere se poursuit sur deux ou trois publications, & sur les procédures de la saisie réelle sur laquelle on avoit adjugé. L'Auteur anonime de Bretagne, sur les Articles 50. & suivans rapporte un Arrêt du 14. Octobre 1653. qui jugea qu'une Terre ayant été vendue par décret, rétirée & revendue à la requête d'un Créancier, il n'étoit dû qu'un droit.

XIII. Il faut différencier les ventes volontaires & les ventes forcées. Dans la premiere, le payement du prix comptant n'est pas néceſſaire pour rendre le Contrat parfait, & l'Acquéreur propriétaire : on préſume que le Vendeur a connu l'Acquereur, qu'il en a suivi la foi, & ce défaut de payement, par rapport aux droits Seigneuriaux, ne regarderoit que la repriſe par le Vendeur; ce que nous examinerons particuliérement dans la suite.

Dans les ventes forcées, les Créanciers qui vendent ne sont pas maîtres du choix de l'adjudicataire, le Procureur fondé n'est pas même garant de la solvabilité de celui pour qui il a encheri; faute de consignation l'immeuble ne peut retourner

à

à la Partie saisie ; on l'adjuge de nouveau, & cette seconde adjudication a tel effet, que le premier Adjudicataire n'est plus recevable à revenir ; enforte que dans les ventes par décret, la consignation est de l'essence du contrat judiciaire, elle est la condition *sine quâ non*, & faute de consigner, la premiere adjudication n'est plus regardée que comme une enchere ; si le prix est moindre, on n'adjuge le recours pour le surplus sur le premier Adjudicataire, que par forme de dommages & intérêts : dès-là, dans les ventes forcées les Seigneurs ne peuvent pas dire que le défaut de payement n'a pas empêché que la propriété n'ait été transférée à l'Adjudicataire premier.

Brodeau qui rapporte les trois Arrêts ci-dessus, dit que leur décision ne doit avoir lieu, que lorsque le premier adjudicataire est solvable, quoi cessant, la chose dont il n'a point été propriétaire n'est point obligée.

Cette exception de Brodeau ne vaut rien : Que l'adjudicataire premier soit solvable, qu'il ne le soit pas ; si la propriété ne lui a point été transférée faute de consignation, il n'y a point eû d'adjudication à son égard ; s'il n'y a point eû d'adjudication, *ergo*, point de droits de cette premiére adjudication. Les droits de quint ou de lods sont dûs de tout Contrat de vente, *intellige de venditione valida*, disent les Feudistes. Les Arrêts jugent que les fruits n'appartiennent pas à l'adjudicataire qui n'a point consigné, donc, la premiere adjudication est regardée comme n'ayant point été faite : ce n'est point en faveur des Seigneurs que l'on procéde à une autre adjudication, c'est parce que les créanciers n'ayant vendu que sous la condition expresse de consigner ; dès que l'on ne consigne pas, il n'y a plus de vente à leur égard, sauf leurs dommages-intérêts s'il y a perte.

Si, d'un côté, les créanciers sont réputés n'avoir pas vendu ; si, de l'autre, faute de consignation, le premier adjudicataire n'a pû être ni se dire propriétaire : Sous quel prétexte adjuger doubles drois Seigneuriaux ? qu'il se trouve deux ou trois derniers enchérisseurs insolvables, ou qui ne consignent point, le dernier adjudicataire ou les créanciers payeront double & triple droit, ce seroit une injustice frappante.

XIV. Je tiens donc qu'en ce cas, il ne sera dû qu'un seul droit, qui est la derniere adjudication ; Basnage sur l'art. 171. de Normandie est de cet avis, & rapporte Arrêt du 27. Juillet 1638. qui jugea qu'il n'étoit point dû de droits de la folle-enchere ; il

paroît même que le Parlement n'adjugea les droits que sur le pied de la premiere adjudication qui étoit moins forte, parce que, dit Basnage, on jugea que cette folle-enchére n'étant qu'une peine, le prix en seroit distribué à tous les créanciers, & qu'elle ne faisoit point partie du prix ; je ne défére point à ce préjugé, je sçais que les dommages-intérêts s'adjugent aux créanciers ; mais dans le vrai, c'est la seconde adjudication qui subsiste, & dont par conséquent les droits sont dûs.

Brodeau, *ibid.* rapporte deux autres Arrêts des 21. Août. 1627. & 8. Juillet 1628. qui adjugerent doubles droits, mais l'adjudicataire avoit joui *dix ans* ; & ce ne fut qu'après ces dix années que l'on procéda à la folle-enchere.

XV. *Quid* ? Si un héritier bénéficiaire, collatéral, par exemple, qui aura payé le relief, & sur lequel on aura saisi & vendu, se rend adjudicataire, devra-t-il les droits de quint en fief, ou de lods en roture ?

Dupleſſis, Titre des Censives, L. 2. Ch. 2. Sect. 1re., & Poquet de Livonieres *loco suprà* sont d'avis qu'il n'en est pas dû, parce que l'adjudication *seule*, soit que la saisie réelle eût été commencée, soit qu'elle eût été achevée sur lui, pouvoit l'exproprier, & qu'au contraire, elle a confirmé sa propriété, & la lui a rendue libre de toutes hypotéques.

Je tiens ce parti, comme je l'ai dit, sur le Relief. L'héritier bénéficiaire est déja saisi par sa qualité, quand il est adjudicataire : loin d'être exproprié un seul instant, cela opére le même effet que s'il avoit payé les créanciers ; il est censé n'avoir laissé aller le cours de la saisie réelle, que pour se débarrasser de la discussion : Aussi par Arrêt du 2. Août 1730. en la deuxe. des Equêtes, on a jugé que ces biens étoient propres dans la succession de cet héritier adjudicataire*. Je sçais que hors la Picardie, la qualité de propre n'influe pas sur les droits Seigneuriaux ; mais j'en conclus, que la Cour jugeant que ces biens étoient propres, on jugea que cet héritier adjudre. n'avoit pas été *exproprié un seul instant*, que le décret avoit confirmé & continué sa propriété, en la rendant libre de toute hypotéque du chef de son auteur ; de-là je conclus hardiment qu'il n'est point dû quint ni lods, parce que la propriété ne lui a point été transférée, mais seulement *confirmée* par cette adjudication : j'aime à me déterminer par le motif d'un Arrêt quand il est sensible.

* J'ai rapporté cet Arrêt sur le Relief, page 93.

XVI. Il y a plusieurs Arrêts sur cette question, cités par Du-

pleſſis & ſes Annotateurs, & par Poquet de Livonieres *loco ſuprà*; de tous ces Arrêts, je n'en vois que trois qui jugent notre queſtion.

Le premier du Parlement de Grenoble du 8. Avril 1654. rapporté par Salvain, ch. 80. Edit. 1668. cet Arrêt juge préciſément qu'un héritier bénéficiaire étant demeuré dernier enchériſſeur des biens du teſtateur, ne devoit point de lods de la délivrance qui lui en avoit été faite, *parce que*, dit Salvain, *il ſemble que ces biens n'ont été mis aux encheres que pour y mettre le prix ; & ſçavoir de combien l'héritier bénéficiaire devoit tenir compte aux créanciers.* Brillon, Dict. des Arrêts, Tom. 4. p. 129. n. 17. dern. édit. qui le rapporte d'après Salvain, le cite comme ayant jugé l'affirmative, *id eſt*, comme ayant adjugé les lods; c'eſt viſiblement une faute d'impreſſion, il faut lire, *a jugé la négative*, car Brillon rapporte la raiſon que Salvain en rend, & cette raiſon prouve que l'Arrêt a jugé qu'il n'étoit rien dû.

Le ſecond, du Parlement de Paris, du 22. Fév. 1645. Les Annotateurs de Dupleſſis diſent qu'il eſt de 1643. ſuivant le Journal de Dufreſne, c'eſt l'Arrêt appellé l'Arrêt de la Boulaye; le fait en eſt rapporté dans l'Arrêt ſuivant.

Le troiſiéme, auſſi de Paris, du 22. Août 1685. Journal du Palais, derniere édit. tome 2. où l'Arrêt de la Boulaye eſt rapporté & mal datté de 1685. dans le récit du fait & en marge: il eſt de 1645. rapporté en forme à la ſuite de celui de 1685. & à la fin il eſt dit: *Fait en Parlement le 22. Février* 1645.

Voicy l'eſpèce de l'Arrêt de la Boulaye.

Le Marquis de la Boulaye étoit héritier bénéficiaire de René de Tallenſac ſon oncle, les biens étoient en ſaiſie réelle, il demanda que les biens lui fuſſent adjugés pour deux cent mille liv. un créancier les mit à deux cent ſoixante, cette enchere fut reçue: Arrêt qui ordonna que le Marquis de la Boulaye les prendroit pour 260000 liv. ſinon, vendus au dernier enchériſſeur en la maniere accoutumée ; le Marquis de la Boulaye opta, donna caution & eut les biens. M. le Duc de la Trimouille lui demanda les lods & ventes, l'Arrêt déchargea le Marquis de la Boulaye.

Le fait de l'Arrêt de 1685. eſt tel.

Eliſabeth Méliſſant, veuve Robert Bouhier Secrétaire du Roi, étoit Propriétaire d'une partie de la Terre de Féneſtraux en Poitou, le ſurplus étoit à ſes enfans ; elle décédée, M. Vincent-Robert Bouhier Conſeiller en la Cour, ſon aîné, renonça à ſa ſucceſſion qui fut acceptée par Barthelemy Bouhier puîné ; ce puîné

décédé, M. Vincent-Robert Bouhier aîné se porta son héritier bénéficiaire ; la Terre de Fénestraux fut saisie réellement sur lui à la requête des créanciers de la mere & du puîné. M. Bouhier demanda qu'attendu que comme héritier bénéficiaire de son frere qui étoit héritier de sa mere, il étoit Propriétaire de cette Terre, elle lui restât pour la somme de..... à déduire sur ses créances, si mieux n'aimoient les créanciers la prendre au même prix, & le payer comptant, comme plus ancien créancier ; le 10 Juin 1666. Arrêt qui lui adjuge les biens ; M. le Duc de la Trimouille demanda les droits, il avoit formé opposition aux criées, la ve. de M. Bouhier défendit à cette opposition, elle soutint que la Saisie réelle ni le Bail judiciaire n'avoient point dépouillé son mary, que, par-là, il n'avoit perdu que la possession de fait, mais qu'il n'avoit perdu ni la propriété ni la possession de droit ; qu'ainsi, l'Arrêt qui lui avoit adjugé les biens, n'avoit fait que continuer sa propriété & possession ; sur ce, intervint l'Arrêt du 22. Août 1685. qui débouta M. de la Trimouille de son opposition.

Ces Arrêts jugent nettement la question.

XVII. Livonieres, *loco citato*, dit que l'on a prétendu que l'héritier bénéficiaire qui n'avoit pas prévenu l'adjudication, mais avoit obtenu, comme dernier enchérisseur, devoit des droits ; il cite l'Arrêt de la Meilleraye du 3. Juin 1662. suivant les Annotateurs de Dupleſſis, & du 3. Janvier suivant lui.

Je n'ai point vû l'espèce de cet Arrêt, qui confirma là Sentence des Requêtes du Palais, dont Dupleſſis disoit que l'appel étoit sans difficulté.

Quoiqu'il en soit, cet Arrêt force les principes, & n'est adopté par aucun de ces Auteurs : En effet quelle différence y a-t-il à faire d'un héritier bénéficiaire qui se fait adjuger les biens saisis réellement, pour une somme, & qui peut être sur encheri, comme le fut le Marquis de la Boulaye, & l'héritier bénéficiaire qui est adjudicataire à la chaleur des encheres, ils sont tous deux adjudicataires en Justice de biens saisis réellement. L'Arrêt du 2. Août 1730. qui juge propres dans la succession de l'héritier bénéficiaire les biens qui lui sont adjugés par décret, juge bien nettement que cet héritier n'a pas été *extropié* par l'adjudication : c'est le même motif qui a fait rendre les trois Arrêts ci-dessus ; si, par-là, l'héritier bénéficiaire n'est pas *extropié*, si son adjudication ne fait que confirmer la propriété, & la lui rendre franche &

libre de toutes dettes : donc, il n'y a pas de véritable vente à lui : dès-là, point de mutation ; s'il n'y a ni vente réelle qui auroit fait un acquêt non un propre, ni mutation : donc, en ce cas, il n'y a aucune sorte de droits Seigneuriaux ; *adverte* que Livonieres *ibid.* pour appuyer l'opinion que je défends, cite l'Arrêt du 30. Juillet 1669. rapporté par Soëve, tome 2. cent. 4. ch. 39. mais cet Arrêt ne juge qu'un cas de licitation.

XVIII. *Quid ?* S'il y a plusieurs héritiers bénéficiaires sur lesquels la saisie réelle se fait ou se poursuit, un seul est adjudicataire, doit-il être affranchi des droits de tout ou de sa portion seulement ?

Poquet de Livonieres l'affranchit de tout, par argument de l'Arrêt de 1669.

Cet argument péche jusques dans la racine, l'Arrêt de 1669. juge une licitation entre co-héritiers : icy les héritiers bénéficiaires saisis réellement ne licitent pas, l'héritage est vendu en Justice à la requête des créanciers de leur auteur ; un seul d'entr'eux se rend adjudicataire, cela ne ressemble en rien à une licitation entre co-héritiers ; je ne sçaurois l'affranchir des droits pour les parts de ses co-héritiers qui ont laissé adjuger en Justice, il ne lui appartenoit que sa part dont l'adjudication ne l'a pas *exproprié*, & ce n'est pas vis-à-vis de ses co-héritiers, ni sur leurs encheres qu'il est demeuré adjudicataire.

Que si tous contribuoient pour se rendre adjudicataires sous le nom d'un d'entr'eux, & qu'il y eût preuve écrite de cela, alors il ne seroit dû aucuns droits, parce que tous seroient réellement adjudicataires sous le nom d'un, ce qu'ils peuvent faire ; & si, dans la suite ils licitoient, encore nuls droits, parce que soit comme héritiers, soit comme adjudicataires, ils seroient tous co-propriétaires *ab initio* ; mais dans l'espèce cy-dessus, je tiens que le cohéritier adjudicataire doit les droits des portions de ses co-héritiers.

SECTION III.

Du Command, id est, *de celui qui, soit en Contrat volontaire, soit par décret, déclare qu'il achete pour lui, ou pour un amy qu'il nommera.*

Nous avons déja touché cette matiere dans la précédente

Section mais elle mérite d'être traitée *ex professo*, elle eſt fréquente.

I. Il arrive ſouvent qu'un homme achetant ou ſe faiſant adjuger un immeuble, déclare que c'eſt pour lui ou pour un amy qu'il nommera.

Dans le cas de l'adjudication par décret, comme l'adjudicataire n'eſt pas tenu de ſigner avec ſon Procureur la déclaration que fait ce Procureur à ſon profit; je tiens que s'il ne l'a pas ſignée, il peut faire cette déclaration en conſignant, pourvû que la conſignation ſoit dans le délay des réglemens; c'eſt-à-dire, dans la huitaine ou quinzaine au plus.

Cette conſignation, en ce cas, eſt le premier acte, où il prend ſur ſon compte l'adjudication déclarée faite à ſon profit; c'eſt l'acte qui en bonne régle lui transfére la propriété du bien à lui adjugé; ainſi je tiens que s'il n'a pas ſigné la déclaration faite par ſon Procureur, il lui ſuffit de faire ſa déclaration en conſignant que c'eſt pour lui ou pour un ami qu'il nommera; voilà la régle générale.

Cela eſt fort commun en Anjou & au Maine; Peronne, Cambrai & Artois en parlent nommément, & cela eſt licite dans toutes les autres Coutumes, à moins qu'elles ne le prohibent expreſſément.

II. La queſtion que cette façon d'acquérir amene, eſt double. 1°. Dans quel tems doit-il nommer cet ami? 2°. Sa nomination emporte-t-elle de ſeconds droits? Car indubitablement les droits ſont dûs de la vente, ſoit volontaire ſoit judiciaire.

A l'égard du tems auquel on doit nommer le Command, il faut d'abord ſuivre la diſpoſition des Coutumes qui en ont texte précis; la queſtion ne peut être queſtion que dans les Coutumes qui ne s'expliquent pas, & où nous diſons, comme il eſt vrai, que cela eſt permis.

Peronne. III. La Coutume de Peronne, Art. 82. eſt ſinguliére. *Celui qui acquiert Terre féodale ou roturiere, eſt tenu de déclarer dedans quarante jours au Seigneur féodal, ſi ladite acquiſition eſt pour lui ou pour un autre qu'il ſera tenu de nommer, autrement ledit tems paſſé, ladite acquiſition demeurera au nom de l'Acquereur.*

Il faut ſçavoir qu'en cette Coutume le nouvel homme à quelque titre que ce ſoit, a quarante jours pour ſe préſenter au Seigneur, relever ou droiturer, & quoiqu'en fief, le Seigneur puiſſe ſaiſir faute d'homme, *in inſtanti*, de l'ouverture; néanmoins

le Vaſſal ſe préſentant dans les quarante jours, ne perd point les fruits, ne paye point les frais de la ſaiſie, & la ſaiſie ne vaut que ſommation. Art. 24.

Au moyen de cet Art. 82. il eſt clair que l'Acquéreur a beau jeu pour céder, rétrocéder pendant quarante jours ſur une vente parfaite, & l'on ne peut y agiter les queſtions de rétroceſſion faite dans ce délai ; auſſi le Caron ne peut s'empêcher d'en parler ainſi. *Ce bénéfice eſt extraordinaire, que celui qui achete (ipſo jure) & ſans aucune déclaration précédente, ni ſtipulation appoſée au contrat dans quarante jours ait droit d'en ſubroger un autre, ſans que pour ce ſoient dûs droits ſeigneuriaux, l'acheteur, tanquam procurator aut mandatarius.*

Mais je me garderai bien d'admettre ce que dit Caron, que celui qui déclare un Command peut augmenter du prix quelque choſe pour lui, ſans pour ce être réputé vendeur, que celui qui eſt déclaré Command en adjudication par décret, donne à l'adjudicataire une ſomme, que cela eſt permis. La Villette ſur ce même art. dit que le Command doit être déclaré *pour le même prix* ; il a raiſon, autrement c'eſt une revente.

La Villette ſur cet art. dit, qu'en conſéquence de ce préſent art. un homme ayant acquis, quoique pour lui & en ſon nom, peut le quitter à un Tiers *pour le même prix*, ſans que le Seigr. puiſſe prétendre qu'un ſeul droit, *etiamſi non conſtet de mandato* ; pourvû que la rétroceſſion ſe faſſe dans les quarante jours, quelque fraude que le Seigneur allegue.

Je crois qu'il a raiſon : dès que la Coutume ne demande autre choſe, ſinon qu'il déclare dans les quarante jours ſi l'acquiſition eſt pour lui ou pour un autre, elle ſuppoſe l'acquiſition faite au nom de l'Acquereur, & par-là elle rejette le moyen de fraude contre la rétroceſſion faite dans les quarante jours ; la rétroceſſion eſt la déclaration du Command ; *quod limita ut dixi* : ſi la rétroceſſion étoit à un autre prix, il y auroit doubles droits ; mais ce que l'Article ajoute, *pour lui ou pour un autre qu'il ſera tenu de nommer*, doit s'entendre d'une nomination *in inſtanti qu'il le déclare au Seigneur, quaſi diceret, doit déclarer que c'eſt pour lui ou pour un autre & le nommer.*

IV. La Coutume d'Amiens pouſſe les choſes encore plus loin. Amiens.

Par l'Article 33. on peut vendre & diſpoſer de ſon héritage ſans le danger de ſon Seigneur, & ſans être tenu de lui payer aucuns droits juſqu'à la reconnoiſſance du contrat & deſſaiſine

pardevant le Seigneur ou ſon Bailly, ſi ce n'eſt que l'acheteur entrât en l'actuelle poſſeſſion, *auquel cas*, ajoute l'Article, *le Seigneur peut contraindre les Parties qui auroient contracté à lui payer ſes droits ſeigneuriaux (ou eux déſiſter dudit Contrat, au choix & élection dudit Vaſſal.)*

L'Art. 34. dit, *auſſi dans un an après que le Contrat ſera paſſé, l'Acquereur ſera tenu entrer en actuelle jouiſſance de la choſe, ou déclarer qu'il s'en déſiſte, autrement & ledit tems d'un an paſſé n'y peut plus renoncer, & le Seigneur le peut contraindre pour ſes droits.*

Ainſi dans cette Coutume l'Acquereur a un an pour délibérer s'il gardera ſon acquiſition; combien de rétroceſſions, pendant ce tems? Dufreſne ne peut s'empêcher de dire que ſa Coutume eſt fort hétéroclite en cela.

Artois. V. La Coutume d'Artois, en l'Art. 192. dit, *l'acheteur & dernier enchériſſeur d'héritage vendu par décret, outre ce qu'il le peut retenir pour lui & à ſon profit, lui eſt loiſible en vuidant ſes mains des deniers de la vendue, auparavant la ſaiſine par lui prinſe, déclarer ſon Command recevable, & pour icelle déclaration de Command, peut icelui Command ſoi faire ſaiſir des héritages ainſi vendus, ſans que pour ce ſoient dûs au Seigneur droits Seigneuriaux autres que ceux à quoi peut monter la demeure par décret.*

L'Art. 139. dit, *il eſt loiſible acheter héritages pour lui ou ſon Command, en déclarant ſon Command lorſque la ſaiſine ſe fera, pourvû que pour lad. déclaration ne ſoient payés aucuns deniers, auquel cas ſeroient dûs doubles droits Seigneuriaux.*

M. Maillard en ſon Edition de 1704. ſur l'art. 192 dit que ſa Coutume ne fixant point le tems de prendre ſaiſine, il ne ſeroit pas juſte d'obliger à la prendre dans quarante jours, ſuivant les Coutumes voiſines, ſinon le réputer ſaiſi en matiére de Command, & cela pour obvier aux fraudes; il dit que le Seigneur peut faire ſaiſir faute d'homme, ſi l'Adjudicataire ne conſigne pas. Et ſur ces mots, *en vuidant ſes mains des deniers de la vendue*, il dit que la déclaration du Command après la conſignation, n'eſt pas valable; il rapporte une Sentence d'Artois du 29. Octobre 1689. confirmée par Arrêt du 21. Mai 1692. qui condamna la veuve & les héritiers du Command à payer un nouveau droit à cauſe de la déclaration faite au profit de leur auteur le 8. Novembre 1683. pour une adjudication faite le 8. Novembre 1681. dont les deniers avoient été conſignés le . . .

Brunel

Brunel en ſes Obſervations, chap. 2. num. 14. rapporte deux autres Sentences d'Artois, des 14 Décembre 1702. & 16. Décembre 1720. qui jugerent la même choſe.

Sur l'Art. 193. M. Maillard dit qu'il faut que le contrat porte ces mots, *pour lui ou ſon Command.*

Il ajoute qu'en achat volontaire, l'acheteur n'eſt pas obligé de nommer ſon Command lorſqu'il paye, quoiqu'il ſoit obligé en vente judiciaire, ſuivant l'Art. précédent.

Que conclure de ces Notes: L'Art. 192. eſt ambigu ; s'il dit *en vuidant ſes mains*, il ajoute, *auparavant la ſaiſine* ; & M. Maillard dit que le délai de quarante jours pour prendre ſaiſine eſt trop bref.

VI. Pour moi j'obſerve d'abord qu'il ne s'agit ici que de la nomination du Command ; mais cette Coutume décide Art. 193. qui doit s'appliquer au précédent, qu'en acquérant il faut déclarer que c'eſt *pour ſoi ou pour un ami qu'on nommera.* Cela évite le premier dégré de fraude ſur la rétroceſſion, & c'eſt ainſi qu'on doit en agir en Pays de Droit écrit, où l'on n'eſt géné par aucun texte de Coutume, & où par conſéquent les principes de l'équité doivent briller avec plus d'éclat. Concluſion.

2°. Je penſe qu'il faut un terme fixe à toutes choſes, & que les réformateurs des Coutumes n'ont jamais voulu ouvrir la porte aux fraudes.

Je tiens donc en premier lieu, que le délai de quarante jours pour prendre ſaiſine, eſt un délai convenable, & c'eſt le plus long délai tant en fief que roture, que donne le général des Coutumes. Le délai d'un an que la Coutume d'Amiens donne à l'Acquereur pour opter s'il retiendra l'héritage ou non, eſt extravagant ; en un an combien de rétroceſſions, combien de fraudes ? La Coutume de Peronne, toute bizarre qu'elle eſt, réduit cette déclaration à quarante jours. De raiſons pour trouver ce délai trop bref, M. Maillard n'en rend aucune, & ce délai eſt adopté par les Coutumes voiſines, il en convient.

Je tiens en ſecond lieu, qu'avec les Articles 192. & 193. il faut diſtinguer les adjudications par décret, & les ventes volontaires.

Que dans les premieres, comme la conſignation dans les bons principes, transfére la propriété à l'Adjudicataire, ſauf la ſaiſine dans ces Coutumes, l'Adjudicataire doit en conſignant nommer celui qui eſt ſon Command. L'Art. 192. dit, *en vui-*

dant ſes mains des deniers de la vendue auparavant la ſaiſine, d'où il eſt clair qu'elle regarde la conſignation, comme l'acte qui transfére la propriété de l'héritage adjugé, au moins comme l'acte par lequel l'acquereur adopte l'adjudication, ce que dit la Coutume prouve qu'elle ne fait pas dépendre la nomination du Command de la ſaiſine priſe par l'adjudicataire déja ſaiſi par la Juſtice, & qu'au contraire, elle regarde cette ſaiſine comme un acte indifférent en ce cas, *en vuidant ſes mains des deniers de la venduë, auparavant la ſaiſine.*

Dans les ventes volontaires, comme, ainſi que je l'ai établi, Section précédente, le payement du prix n'eſt pas de l'eſſence du contrat pour le rendre parfait ; l'Art. 193. dit, *lorſque la ſaiſine ſe fera.* C'eſt, en ce cas, de la ſaiſine que dépend la validité de la nomination du Command. Et en ce cas je tiens qu'en prenant ſaiſine dans les quarante jours, l'acquereur doit nommer ſon Command, à peine de doubles droits, comme il les devra doubles s'il ne fait cette déclaration en conſignant, dans le cas de l'Article 193.

La Coutume ajoute, pourvû que pour ladite déclaration *ne ſoient payés aucuns deniers* ; il eſt bien certain que s'il y a autre prix, il y a nouveaux droits.

Cela veut-il dire qu'il faut que l'acquereur n'ait pas payé ? L'art. 193. dit, *lorſque la ſaiſine ſe fera*, & le payement comptant ou non comptant, en ce cas n'ajoute ni ne diminue à la perfection du contrat de vente ; c'eſt cependant ainſi que Pinault Desjaunaux ſur l'Art. 3. du tit. 1er. de Cambrai, l'entend. Je crois cette interprétation forcée, & que ces termes ne s'appliquent qu'à un nouveau prix, c'eſt-à-dire, pourvû que le Command ne prenne point à un prix plus haut.

Cambray. VII. La Cout. de Cambray diſpoſe ſinguliérement de ce cas.

ARTICLE I. *du Titre I. Des fiefs.*

Fief acquêté par deux conjoints ou le mari ſeulement, conſtant le mariage, tient en propriété la côte & ligne de l'homme, ſoit qu'il en dénomme ſa femme Command, & l'en faſſe adhériter ſeule ou avec lui ; car tel Command ou adhéritance de la femme ne vaut, ſinon pour la jouiſſance de tel fief ſa vie durant après le trépas de ſon mari.

ARTICLE III.

L'acquêteur de fief qui ne prend l'adhéritance, ou dénomme ſon Command par loi du fief par lui acquêté, en dedans quarante jours après les devoirs de ſaiſine faits à ſon profit, eſt, après le terme paſſé, réputé ſaiſi & adhérité, & ne peut plus dénommer Command ſans nouveaux devoirs faire, & payer nouveaux droits; & s'il dénomme ſon Command en dedans led. terme, led. Command eſt réputé adhérité & ſaiſi après leſdits quarante jours comme deſſus.

ARTICLE V. *du Titre II.*

Quand, d'un héritage main-ferme acquêté par achat, donation pure & ſimple ou échange, après que le vendeur donateur ou échangeur en eſt deshérité & déſaiſi en main de loy, l'acquêteur n'en prend, par loy l'adhéritance, mais le laiſſe en main de loy l'eſpace d'un an & plus, ſans dénommer Command préſent loy, en ce cas ledit acquêteur en eſt, par la Coutume après l'an expiré, tenu & réputé pour ſaiſi & adhérité à léale acquête.

VIII. Pour entendre la diſpoſition de ces articles ſur le command, il faut d'abord expliquer les termes dont cette Coutume ſe ſert, enſuite ſçavoir comment ſe fait la déshéritance & l'adhéritance.

Adhéritance n'eſt autre choſe que la vêture ou ſaiſine de l'acquereur qui doit ſe faire par main de Juſtice. *La deshéritance* eſt la devêture & déſaiſine du Propriétaire vendeur, donateur ou échangeur auſſi par main de Juſtice.

Par loy de fief, ou en main ferme ; *par main de loy*, c'eſt-à-dire devant les Juges du Seigneur.

La main-ferme eſt l'héritage roturier, différent du fief & de

l'aleu même de l'héritage cenſuel, non ſujet au droit de retenue comme le fief ou l'héritage cenſuel.

En cette Coutume, main-ferme, eſt tout héritage qui n'eſt fief, art. 1. du titre 2. & pour les autres Coutumes ou païs. *Vide* Ragueau ſur ce mot, & de Laurieres ſon Annotateur. Galland du franc-aleu, & le nouveau Ducange.

IX. Il n'y a pas de Coutume plus cérémonieuſe que celle-là, comme l'obſerve Pinaut Desjaunaux; on ne peut aliéner fiefs ni main-fermes, ni même les hypotéquer, ſans toute la cérémonie de la Juſtice, art. 1. du titre 5.

Il faut, pour la ſaiſine, déſaiſine, qu'il y ait, pour les main-fermes deux Echevins, quand ils ſont dans la cité & banlieue; & hors la cité, il faut le Maire, & la plus part des Echevins de la Seigneurie. Pour les fiefs, il faut quatre hommes de fief, *id eſt*, quatre vaſſaux ou leurs Baillys, avec le Bailly de la Seigneurie. Pour les cotteries, il faut trois hommes cottiers, art. 2. du titre 5.

Il faut que les héritages que l'on veut aliéner ou hypotéquer ſoient ſpécifiés par tenans & aboutiſſans ou par autre déſignation certaine, & non pas ſous une dénomination générale, à peine de nullité, art. 11. *ibid.*

Il faut pour ſe déſaiſir, que le vendeur ou donateur mette la main au bâton que tient le Mayeur ou autre homme de loy, déclarant qu'il ſe déshérite de l'héritage ès mains de la Juſtice pour en être diſpoſé à ſa volonté, qu'il déclare ſur le champ, ou ſe réſerve de déclarer par ſon teſtament ou autrement, art. 1. *ibid.*

Sans tout cela, toutes les conventions du Contrat ne peuvent transférer propriété ou droit d'hypotéque.

De ces cérémonies, l'art. 75. du titre 1. diſpenſe les fiefs nobles pour le jeu de fief ſans deniers; l'art. 1. du titre 12. en diſpenſe les ſucceſſions: Si, cependant, c'eſt une ſucceſſion anticipée, il faut faire les cérémonies de la déshéritance, dit le Commentateur ſur l'art. 1. du titre 5.

La longue poſſeſſion, *id eſt*, de vingt ans, diſpenſe auſſi, art. 1. du titre 17.

L'adhéritance ſe fait de même pour acquérir droit réel en la choſe, elle eſt d'une néceſſité abſoluë, ſi ce n'eſt dans les Contrats de vente, échange ou donation entre vifs où l'acquéreur eſt réputé ſaiſi après quarante jours de l'acte paſſé, en fief, & après un an, ſi c'eſt l'héritage de main-ferme.

His poſitis, venons au Command qui eſt l'objet de cette Sect.

X. 1°. En acquiſition de fief, ſoit que le mary ait pris adhéritance, *id eſt*, ſaiſine pour lui ſeul, ou avec ſa femme, ou au nom de ſa femme, ſoit qu'il la nomme ſon Command; dès qu'il eſt acquis conſtant le mariage, il n'entre point en communauté. La femme n'y aura que l'uſufruit, s'il l'a fait adhériter, *idem*, à Namur & à Lille.

Cela eſt contraire à la Coutume d'Artois, dans laquelle, ſi, en acquérant, le mary fait ſa déclaration *au dernier vivant tout tenant*, la femme y a ſa moitié propriétairement, art. 120. cela s'y appelle *conditionner ſa femme*; & en cette Coutume de Cambray le conqueſt tient toujours la côte & ligne du mary, ſans que les héritiers du mary ſoient tenus de la récompenſe du my-denier.

2°. En acquiſition de fief, l'acquereur n'a que quarante jours pour déclarer ſon Command, & que ce Command prenne ou ne prenne pas adhérance dans les 40 jours de l'acquiſition, il eſt réputé adhérité & ſaiſi; les quarante jours donnés à l'acquéreur qui l'a nommé courent du jour du Contrat, qui a été public par les cérémonies de la déshéritance du vendeur.

3°. En héritages main-fermes, l'acquéreur a un an pour nommer ſon Command, art. 5. du titre 2. Quelle eſt la raiſon de différence? Le Commentateur ſur cet art. dit que c'eſt parce que ces main-fermes n'étant ſujets à aucun relief, il ne faut pas s'étonner ſi la Coutume donne ce long délay, pour que l'acquereur puiſſe déliberer à loiſir s'il veut en nommant ſon Command céder ſon acquiſition à un autre. Le Lecteur de bon ſens goûtera-t-il cette raiſon? J'en doute, c'eſt ouvrir la porte aux fraudes.

XI. Nous avons dit cy-deſſus qu'on ne connoiſſoit en cette Coutume que de deux ſortes d'héritages; les uns, que l'on nomme libres, qui ſont les main-fermes; les autres, que l'on dit dépendans, qui ſont les fiefs: cela eſt en général.

Les art. 74. & 75. du titre 1er. de cette Coutume diſtinguent encore deux ſortes de fiefs, les uns, qu'elle nomme fiefs cottiers, art. 74. les autres fiefs nobles, art. 75.

Les fiefs cottiers ſont ce que Paris, art. 68. appelle franc-aleux; ils différent des fiefs en ce que ce ſont des fiefs dont il n'eſt dû foy, hommage ni reliefs; ils différent des ſimples aleux, qu'à Paris on nomme franc-aleux roturiers, en ce qu'ils ſont nobles, & d'une qualité relevée au-deſſus du commun, dit le Commentateur ſur cet art. 74.

Les fiefs nobles, ſont les fiefs ayant Seigneurie, dit l'art. 75.

c'eſt-à-dire, celui qui doit foy, hommage & relief.

Après avoir parcouru les Coutumes qui diſpoſent *nominatim* du command, venons aux principes de la matiére.

Principes généraux de la matiére.

XII. Je tiens, 1°. pour principe général, & de tout Païs, que la nomination du command doit ſe faire *pour le même prix de l'acquiſition*, ſans quoi, c'eſt une revente volontaire qui ouvre de nouveaux droits ; le command nommé eſt réputé celui qui a donné pouvoir à l'acquéreur d'acheter pour lui ; je dis *réputé*, car, en ce cas-cy, il ne faut pas de procuration générale ou ſpéciale du command, il ne faut que la déclaration de celui qui a acquis, ſoit volontairement, ſoit par décret.

2°. Je tiens que pour la déclaration du command, il faut diſtinguer les Coutumes, & pour la nomination, & pour le tems de nommer.

3°. Je diſtingue encore la déclaration que l'on achete pour ſoy ou pour un autre, d'avec la nomination ; & je tiens que, hors les Coutumes cy-deſſus, & celles qui me ſeroient échapées, & auroient des diſpoſitions particulieres, il faut, par le Contrat, même en vente volontaire, ou dans les ventes par décret, au plus tard lors de la conſignation, déclarer que c'eſt pour ſoy ou pour un autre que l'on nommera, & qu'il ne ſeroit plus à temps de le déclarer, ſoit en ſe préſentant à la foy, ſoit en exhibant ſon Contrat, *niſi conſtaret de ſpeciali mandato* ; parce qu'il eſt de principe en vente volontaire, que la vente eſt parfaite dès la ſignature du Contrat, & en vente par décret, dès que l'on a conſigné le prix, ſans cela, c'eſt ouvrir la fraude : j'en appelle à témoin l'eſpèce que j'ai poſée dans la Section précédente, où j'ai rapporté l'Arrêt de 1582. jamais fraude ne fut plus préſumable *juris & de jure* ; l'Arrêt eut pour tout fondement *la ſimple narrative des Parties*, dit M. Mainard ; c'eſt-à-dire, qu'en expoſant dans une rétroceſſion véritable tout ce que l'on voudra, le Seigneur ſera légitimement fraudé ; je tiens cette maxime du Païs de Droit écrit inſoutenable, comme heurtant de front les premiers principes & l'équité.

4°. Je tiens que hors les Coutumes qui donnent un délai fixe, l'acquereur volontaire, ou par décret, ſuivant la diſpoſition des Coutumes de Peronne & de Cambrai, ſans le reſtraindre aux ſeuls fiefs, doit nommer dans quarante jours celui pour qui il a déclaré avoir acquis ; c'eſt le terme commun des Coutumes pour venir à la foy ; pluſieurs donnent ce même terme pour les

rotures, d'autres un plus bref, mais ce terme eſt ſuffiſant pour donner à l'acquereur la liberté de faire choix de celui auquel ſouvent il ne penſoit pas quand il a acquis.

Chopin ſur Paris, Liv. 1. tit. 3. des Cens & Droits ſeigneuriaux, num. 13. dit que la Cour a fixé ce délai à deux mois, & pour appuyer ſon avis, il cite l'Arrêt du 5. Août 1600. qui condamna à payer doubles droits, parce que la nomination avoit été faite un an après.

Cela décide bien que la déclaration ou nomination étoit à tard, mais cela ne prouve pas que la Cour ait fixé le délai à deux mois. Je me tiens aux quarante jours ; il eſt certain que cette façon d'acquérir *fraudem redolet*, pour ſauver les doubles droits d'une acquiſition dont on eſt peut-être à moitié dégoûté en acquérant, ou dont on eſpére bonne compoſition, par un écrit en brevet. Or, tout ce qui tend à la fraude doit être reſſerré dans les bornes les plus étroites.

XIII. Je viens de dire *ſuprà*, que la déclaration & nomination du Command doit être ſur le pied du contrat, c'eſt-à-dire, pour le même prix, ſans quoi c'eſt une revente qui doit de nouveaux droits, & en nommant pour le même prix, le Seigneur ne peut prétendre de nouveaux droits ni crier à la fraude, ſi la nomination eſt faite dans le tems légitime ; c'eſt l'avis des Docteurs : *ſatis eſt*, dit Dumoulin §°. *hodiè* 33. gloſ. 2. num. 24. *Quod (ab initio * apparet emiſſe nomine alieno) licet perſonam non expreſſerit, quia mandator propter varias juſtas cauſas vetare potuit, nomen ſuum ab initio exprimi, & ex hoc ſolo quod non fuit expreſſa perſona, non poteſt colligi, in fraudem patroni, factum, vel ſimulatum eſſe.*

* Termes importans.

Il ne faut pas prendre garde ſi l'acquereur a conſigné de ſes deniers, il ſuffit *qu'en conſignant* il ait déclaré que c'étoit pour lui ou pour celui qu'il nommeroit ; l'acquereur a pû ſe fier à ſon mandant, & avancer ſes deniers.

XIV. Poquet de Livonieres, Traité des fiefs, Liv. 3. chap. 4. Sect. 5. dit que Dumoulin, *ibid.* num. ſuivant, fait la reſtriction, pourvû que la déclaration ſoit au profit d'une perſonne capable ; d'où, ajoute-t-il, Dumoulin convient, num. 26. que ſi la déclaration étoit faite au profit d'un homme mort civilement, & dès-là incapable de contracter lors de l'acquiſition, quoiqu'il fût réhabilité, il ſeroit dû doubles droits ; il trouve cette opinion dure, parce qu'une perſonne condamnée à mort

par contumace, *p. e.* & qui eſpére la purger, doit avoir la liberté d'acquérir ſous le nom d'un autre ; il trouve plus raiſonnable l'exemple que le même Dumoulin, au même endroit, donne de la déclaration faite au profit d'un enfant qui n'étoit né ni conçû lors de l'acquiſition, parce que l'acquereur ne pouvoit avoir cet enfant en penſée ; enfin, il ajoute qu'on ne doit pas ſuivre l'opinion de Dumoulin, en ce qu'il dit, que ſi la déclaration eſt faite au profit d'une perſonne que l'acquereur ne connoiſſoit pas lors du contrat, en ce cas il ſoit dû double droit ; ce ſeroit, dit-il, mettre les acquereurs à une eſpèce d'inquiſition. L'acceptation par le Command eſt une ratification de la déclaration & nomination qui doit faire regarder le contrat & la déclaration comme un ſeul & même acte. *Nota.* La déclaration dont parle Poquet, eſt la nomination, car la déclaration ſuivant lui, doit être faite en acquérant.

XV. Premierement, par rapport à la déclaration ou nomination de l'inconnu lors du contrat, cet avis de Dumoulin ſe trouve à la fin du nomb. 27.

Je tiens l'opinion de Livonieres : c'eſt aſſez l'avis de Pontanus ſur Blois, ſur les Art. 79. 80. & 81. chap. 4. queſt. 20. par la raiſon qu'il apporte, que c'eſt l'acceptation de celui qui eſt nommé qui prouve l'acquiſition en ſon nom. Dumoulin ſuppoſe une incertitude dans l'acquereur pour nommer ſon Command ; cela peut être ; mais ayant déclaré en acquérant, qu'il acquéroit pour un autre qu'il nommeroit, & ayant nommé dans le tems utile, les Seigneurs ne doivent pas ſcruter les intentions, *nec debent eſſe curioſiores alieni commercii, etiamſi quid pereat feudalibus*, dit Argentré. L'eſprit des Coutumes qui ont admis ces ſortes d'acquiſitions, & des Arrêts qui les ont adoptés dans les autres Coutumes, a été de donner aux acquereurs le tems de réfléchir ſur des acquiſitions que les occaſions font ſouvent faire, & que la réflexion auroit empêché ; & dès que l'acquiſition a été faite ſous cette condition, on ne doit pas aller plus avant, & établir une eſpèce d'inquiſition.

Secondement, il eſt évident que la déclaration faite au profit d'un enfant qui n'étoit né ni conçu lors de l'acquiſition, eſt une fraude manifeſte. Dans ces acquiſitions il faut ſuppoſer au moins que l'acquereur avoit en vûe celui qui a nommé, qu'il en avoit pouvoir verbal ou par écrit ; dans notre eſpèce on ne peut rien ſuppoſer de cela ; je vais plus loin, je tiens que la déclaration au profit

profit d'un impubere ne vaudroit rien, il faudroit prouver que la nomination lui étoit avantageuse, il faudroit rapporter un pouvoir général de son Tuteur pour acquérir à la premiére occasion; il faudroit au moins que le Tuteur duement autorisé par un avis de parens, payât sur le champ le prix; on présumeroit le pouvoir du Tuteur, & alors *factum tutoris, factum pupilli.*

Troisiémement, par rapport à l'incapable, je l'ai fait voir dans mon Traité du Relief; plusieurs de nos meilleurs Auteurs ont cité Dumoulin, ou sans l'approfondir, ou sans l'entendre; Livonieres est dans ce cas pour cette espèce.

Dumoulin n'a pas exclu cruëment le mort civilement par contumace, & réhabilité, comme Livonieres le donne à penser pour se donner la gloire d'un meilleur avis. Pour justifier Dumoulin, rapportons son sentiment au vrai, il est bon, & ceci justifie ma méthode de citer au long l'Auteur que j'invoque, ou que je réfute.

Au nombre 24. il décide que les acquisitions pour soi ou pour un autre que l'on nommera, ne produisent pas doubles droits.

Nombre 25. il dit *secùs si tunc erat incapax rerum immobilium, vel si erat capax, tamen erat incapax feudorum, vel saltem hujus feudi .... & hæc sit prima limitatio.* Voilà sa décision générale; mais tout de suite il ajoute, *quam sublimito, si iste nominatus factus sit capax ex causa quæ trahitur retro, vel quæ retro pro infecta habeatur.*

Il explique ensuite cette sous-limitation, au nombre 26.

Puta si erat proscriptus (*bannitum vocant*) *per contumaciam, vel alias injustè, & postea innocens repertus est, vel etiam si antè sententiam ex meâ contumacia proscriptus fuit, quam purgavit comparendo, deinde, ante sententiam, gratiam à Principe obtinuit* (*hujusmodi enim restitutio per viam justitiæ, vel contrà simplicem contumaciam retrahitur retro, quia illa proscriptio hunc statum resolutionis implicitum ab initio habeat, secùs quando fit restitutio per viam meræ gratiæ, quia hæc non trahitur retro.*

On voit que Dumoulin n'a pas pensé ce que Livonieres lui fait dire, que le mort civilement, quoique depuis réhabilité, ne pouvoit être le Command d'un acquereur.

L'opinion de Dumoulin est dans les grands principes; il tient encore les mêmes principes sur la glos. 1. de l'art. *hodiè* 33. nomb. 162. *in fine*, pour l'effet de la confiscation.

XVI. De-là naît une autre question: l'acquereur a nommé

un condamné à mort par contumace, qui enſuite purge ſa contumace, & eſt condamné à mort définitivement. La déclaration à ſon profit ouvrira-t-elle de nouveaux droits, ſoit que la condamnation définitive ſoit exécutée, ſoit qu'il obtienne grace du Prince, qui en ce cas, *non trahitur retro*, ou bien ſi étant condamné à mort par la Sentence définitive, après inſtruction contradictoire, il interjette appel, & que pendant l'appel un acquereur fait ſa déclaration à ſon profit, il meurt pendant l'appel, ou bien la Sentence eſt confirmée & exécutée; cette queſtion a bien des branches.

Je tiens rélativement aux droits Seigneuriaux, que ſi la déclaration eſt faite lorſqu'il a purgé ſa contumace par ſa comparution, & avant l'Arrêt de condamnation définitif, la déclaration n'ouvre point de nouveaux droits, la confiſcation de ce nouveau bien pourra ſuivre; mais juſquà la condamnation définitive, il n'étoit pas incapable d'acquerir; il pourroit bien ne pas aliéner valablement au préjudice des intérêts civils, mais il pouvoit acquérir, parce qu'il pouvoit être abſous; lors de la déclaration, on ne pouvoit le réputer proſcrit, & dans ce cas, ſoit que la condamnation ſoit exécutée, ſoit qu'il obtienne grace, *quæ retro non trahitur*, dès que lors de la déclaration il n'étoit pas condamné, mais ſeulement prévenu, il n'étoit pas incapable d'acquerir.

Si la déclaration eſt faite pendant l'appel, & qu'il meurt, nul doute qu'il étoit capable; il meurt *integri ſtatus*. Je dis plus, je tiens que la déclaration faite pendant l'appel, quoique la Sentence ſoit confirmée, n'ouvre point de nouveaux droits; ma raiſon eſt que pendant l'appel ſon état eſt entier; il pouvoit être renvoyé abſous; il pouvoit mourir naturellement; en un mot, il n'étoit point condamné, par conſéquent il n'étoit point *capite minutus*, & dès-là on ne peut en induire de nouveaux droits.

Obſervation. XVII. Mais pour faire valoir notre déciſion, il faut regarder *le tems de l'acquiſition* que l'on déclare à ſon profit, non le tems de la nomination; la raiſon eſt ſimple, ce n'eſt pas *par la nomination* de ſa perſonne qu'il acquiert, c'eſt *par la déclaration* de l'acquereur lors du contrat, qu'il acquiert pour lui ou pour un autre qu'il nommera, parce que lors de la nomination & acceptation du Command, on préſume que l'acquereur avoit charge d'acquerir pour le Command; c'eſt ce que Dumoulin,

loco citato, nom. 25. décide parfaitement, où après avoir exclu celui qui étoit incapable lors de l'acquisition, *tempore contractus* ; il dit, *consequenter etiam si ille quem postea nominat, (tempore nominationis) sit capax hujus feudi ; ista est nova, vera, & effectualis mutatio manus, & si fiat cum refusione pretii nova est venditio.* La raison en est sensible ; c'est qu'étant incapable lors du contrat, il étoit incapable d'acquérir, & la nomination faite de sa personne quand il est devenu capable, ne peut avoir un effet rétroactif ; & comme on admet * celui qui est nommé, sans payer nouveaux droits, que parce qu'on suppose par son acceptation, *qu'il avoit donné charge d'acquerir pour lui*, il faut pour donner charge d'acquerir pour soi, être capable d'acquerir soi-même : or, n'étant pas capable d'acquerir *lors du contrat*, on ne peut supposer lors de la nomination, qu'il avoit donné pouvoir d'acquerir pour lui, par conséquent la capacité lors de la nomination, ne valide pas l'acquisition supposée faite en son nom, pour l'affranchir des droits, & il faut nécessairement conclure en ce cas, que l'acquereur a d'abord acquis *nomine proprio*, qu'ensuite il a revendu à celui qu'il a nommé, & qui s'est trouvé capable lors de la nomination, & quoique ce soit pour le même prix, c'est une rétrocession qui equipole à revente, parce que le nommé ne pouvoit acquerir ni être supposé avoir acquis *primario*, ce qui seul affranchit des seconds droits.

* Hic.

XVIII. J'ai dit que l'acquereur pour soy ou pour un autre, avoit quarante jours pour nommer, & que s'il nommoit dans ce tems, il n'y avoit pas de nouveaux droits ; mais,

Quid? Si, avant les 40 jours expirés, il va à la foy, & la fait en son nom ou se fait ensaisiner en son nom, paye les droits, sans déclarer que c'est pour lui ou pour celui qu'il doit nommer, & qu'ensuite il nomme avant les quarante jours expirés ?

Livonieres, *loco citato*, tient que l'option est faite, & que l'acquereur est censé avoir acquis pour lui ; les choses ne sont plus entieres, il a fait acte de propriétaire en son nom, & cela se trouve nettement jugé par Arrêt du 19. Mars 1620. confirmatif d'une Sentence du Sénéchal d'Anjou : cet Arrêt est dans Bardet, tome 1. L. 1. ch. 80. Voicy l'espèce.

Le 28. Mars 1618. Pierre Robide achete de René Racquin une métairie appellée de la Chaufrette, Pais d'Anjou, le prix 2400 liv. avec cette clause expresse que Robide fait cette acquisition pour un ou plusieurs de ses amis qu'il nommera dans l'an,

le 11. Mai ſuivant, Robide paye les lods & ventes au Seigneur cenſier, & le lendemain 12. du même mois, fait ſa déclaration, que ne pouvant jouir commodément de ce domaine, il le céde & délaiſſe à René Deſprez moyennant 2400 liv. Incontinent après cette déclaration, le Seigneur cenſier fait aſſigner Deſprez devant le Sénéchal d'Anjou, aux fins d'exhiber ſon Contrat, & ſe voir condamné au payement des lods: Sentence qui l'y condamne, appel; on dit pour lui que Robide avoit acquis pour lui & ſon amy, qu'il pouvoit élire dans l'an, qu'il y avoit ſatisfait ſix ſemaines après; que cette convention étoit licite, que ce n'étoit qu'un ſeul Contrat.

Pour le Seigneur, on dit que ſi Robide avoit fait ſa déclaration au profit de l'Appellant *rebus integris*, il y auroit quelque apparence en ſa cauſe, mais qu'elle n'étoit faite qu'après avoir exécuté le Contrat en ſon nom, en avoir payé les lods & ventes *purement & ſimplement*, qu'en cédant ſon droit à l'Appellant, c'étoit une nouvelle vente.

Sur ce, intervint l'Arrêt qui mit l'appellation au néant.

XIX. Il faut reſſerrer cette déciſion au cas de l'acquiſition ordinaire pour ſoi ou pour un autre, *ſecùs ſi conſtaret de ſpeciali mandato*, de celui qui eſt nommé, pour acquérir cet immeuble; on préſumeroit alors que l'acquereur ne s'eſt fait inveſtir que pour faire courir l'an du Retrait, parce qu'il importe peu au Lignager, que ce ſoit l'Acquereur, ſoit le Mandant ſoit le Mandataire, la procuration *ad hoc* pour acquerir cet immeuble conſtate efficacement que l'Acquereur ne faiſoit que prêter ſon nom; en ce cas, ſi c'eſt un fief, celui au profit duquel la déclaration eſt faite ne fera que renouveller la foy, ſans nouveau profit. *Quia*, dit Dumoulin, *Mandator, propter varias juſtas cauſas, vetare potuit nomen ſuum ab initio exprimi.*

Je l'ai déjà dit: quand même Titius auroit acquis purement & ſimplement en ſon nom; ſi, dans la ſuite, il déclare que c'eſt pour Caius dont il rapporte la procuration *ad hoc*; *pour ce fief*, ne ſont dûs nouveaux droits, *ſecùs* s'il ne rapportoit qu'une procuration générale d'acquerir des immeubles, parce qu'alors, comme il étoit le maître d'acquerir pour lui ou pour le Mandant, en acquérant purement & ſimplement, il a fait ſon option; c'eſt ainſi qu'il faut entendre Dumoulin, §. *hodiè* 33. gl. 2. n. 21. en commençant à ces mots, *iſtam concluſionem ego limito dupliciter, primò*, & pourſuivre juſqu'à ceux-cy; *ſed quid ſi Titius*, en ſuivant cette

route, on ne prend pas le change, comme a fait Livonieres sur la déclaration au profit de l'incapable.

XX. *Quid ?* Si l'acquereur a nommé son Command, & que celui qui est nommé n'accepte pas, en sorte que l'acquereur soit forcé de garder son acquisition, cela fait-il une double mutation ? *Dic quod non*, l'acquéreur reste acquereur par sa seule acquisition ; on ne peut en induire autre chose, sinon, qu'il a tenté de se défaire de son acquisition, & qu'il ne l'a pas pû.

Cela est jugé par Arrêt du 13. Février 1662. & non pas 1663. comme le datte Livonieres ; il est rapporté par Soëve, tome 2. cent. 2. ch. 58. & dans le Journ. des Audiences, derniere édit. tome 2. L. 1. ch. 48. cet Arrêt n'est pas tout-à-fait dans l'espèce d'un homme qui achete pour lui ou pour un autre qu'il nommera, mais il peut s'y rapporter : voicy le fait.

En 1648. M. l'Evêque de Rennes, frere de M. le Maréchal de la Mothe-Hodancourt, achete sous le nom de M. le Maréchal son frere, *absent*, une Terre près de Senlis : M. l'Evêque de Rennes stipulant & acceptant, il étoit dit par le Contrat que le vendeur demeureroit quitte d'une somme de 2400 liv. qu'il devoit à M. le Maréchal, le surplus du prix fut payé *des deniers de M. l'Evêque de Rennes* ; M. le Maréchal de la Mothe ne voulut accepter ni ratifier la vente, la Terre resta à M. l'Evêque de Rennes ; en 1658. les Seigneurs dont cette Terre étoit mouvante, firent assigner M. l'Evêque de Rennes, & lui demanderent doubles droits, les Parties furent appointées, appel : Le moyen pour les doubles droits étoit, que l'acquisition étoit faite au nom de M. le Maréchal, qu'il falloit qu'il se fut passé un acte entre lui & M. l'Evêque de Rennes, pour que la Terre achetée, au nom de M. le Maréchal, demeurât à M. l'Evêque de Rennes.

M. Bignon Avocat Général, dit que pour opérer deux droits, il faudroit prouver qu'il y avoit eu deux mutations ; qu'en l'espèce de la cause, on ne voyoit pas deux Contrats, que le Contrat n'avoit point donné la propriété à M. le Maréchal de la Mothe, parce qu'on ne voyoit pas que M. de Rennes eût agi *comme fondé de procuration de M. son frere absent* ; que par conséquent, il n'avoit pû acquérir pour un absent, qu'il auroit fallu la ratification de l'absent.

Par l'Arrêt en infirmant l'appointement, évoquant le principal, & faisant droit, *on donne acte à M. de Rennes de ses offres de payer le droit d'une seule mutation, sur le surplus de la demande*

des Seigneurs hors de Cour, en affirmant par M. de Rennes, qu'il n'y avoit point eû d'acte entre lui & M. son frere.

Cet Arrêt peut parfaitement s'appliquer à l'espèce de celui qui achete pour lui, ou pour un ami qu'il nommera ; si celui qu'il nomme n'accepte pas, c'est la même chose que s'il avoit acquis pour un absent qui ne ratifie point : il est vrai de dire que le Command n'a point eû de propriété, & il n'y a point double mutation, par le refus fait par le Command.

XXI. Je finis ce Chapitre en observant que dans la Coutume d'Auvergne, cette sorte de vente s'appelle *acheter pour soi, & son mieux*. Le tems du retrait, qui, en Pais n'est que de trois mois, ne court que du jour de la prise de possession de celui qui sera subrogé aud mieux, dit l'art. 40. du titre du retrait ; c'est-à-dire, de la prise de possession du Command ; le mieux n'est pas le Command, mais le droit de se choisir le Command, de le déclarer ; la nomination se doit faire en vente volontaire, avant la prélection du Contrat ; c'est-à-dire avant que celui qui a ainsi acheté ait pris possession ; & en vente par décret, il doit être nommé ou dans le jour de l'étrousse, *id est*, de l'adjudication, ou, au moins, avant l'expédition du décret : *Nota.* L'art 40. nous indique que cette vente n'est pas reçuë par toute l'Auvergne ; l'art. dit, *ès lieux où les ventes*, (ce qu'il faut entendre *de l'acquisition*, suivant les Commentateurs) *se font pour soi & son mieux.*

SECTION IV.

De la Vente, in diem ; *de la Vente faite sous condition ; de la Vente*, sub pacto legis commissoriæ.

Ces trois espèces de ventes sont distinguées dans le Droit Romain ; les deux premieres sont la même vente sous différens noms.

I. En général, la vente sous condition, est ce qu'on appelle en droit, *addictio in diem* : in diem addictio, *ita fit ille fundus centum esto tibi emptus, nisi si quis intrà Kalendas Januarias proximas meliorem conditionem fecerit, quo res à Domino abeat L.* 1. ff. *de in diem addictione.*

Cette vente pouvoit être pure & simple, elle pouvoit être sous condition, c'est ce qu'explique la Loy 2.

Quoties fundus in diem addicitur, utrum pura emptio est, sed

ſub conditione reſolvitur, an vero conditionalis ſit magis emptio, quæſtionis eſt? & mihi videtur verius intereſſe quid actum ſit: nam ſi quidem hoc actum eſt, ut meliore allata conditione, diſcedatur, erit pura emptio, quæ ſub conditione reſolvitur: Sin autem hoc actum eſt ut perficiatur emptio niſi melior offeratur, erit emptio conditionalis.

Ubi igitur ſecundum quod diſtinximus, pura venditio eſt Julianus ſcribit, hunc cui res in diem addicta eſt, & uſucapere poſſe, & fructus, & acceſſiones lucrari, & periculum ad eum pertinere, ſi res interierit, §. 1. ibid.

Ubi autem, conditionalis venditio eſt, negat Pomponius, uſucapere eum poſſe, nec fructus ad eum pertinere. L. 4. ibidem.

II. Je crois que tout cela n'eſt qu'un jeu de mots, & que la vente faite dans la forme de la Loy premiere, de quelque façon qu'elle fût conçue, dans les uns ou dans les autres termes de la Loy ſeconde, étoit toujours une vente pure & ſimple, *ſed ſub conditione reſolutiva*; il y a beaucoup de ces ſubtilités, de ces jeux de mots dans le Digeſte qui n'eſt compoſé que des différens ſentimens des Juriſconſultes.

La preuve de ce que j'avance eſt dans la Loy 2. §. 4. & 5. ff. *pro emptore*, qui eſt de *Paulus*, *ſi in diem addictio facta ſit (id eſt niſi ſi quis meliorem conditionem attulerit) perfectam eſſe venditionem, & fructus emptoris eſſici, & uſucapionem procedere Julianus putabat; alii & hanc ſub conditione eſſe contractam: ille non contrahi, ſed reſolvi dicebat, quæ ſententia vera eſt.* §. 4.

Sed & illa emptio pura eſt ubi convenit, ut ſi diſplicuerit intra diem certum, inempta ſit §. 5. la Loy 41. ff. *de rei vendicatione*, nous le confirme encore.

Si quis hac lege emerit, ut ſi alius meliorem conditionem attulerit, recedatur ab emptione poſt allatam conditionem, jam non poteſt in rem actione uti; ſed & ſi cui in diem addictus ſit fundus, antequam adjectio facta ſit, uti in rem actione poteſt, poſteà non poterit. Cette Loy eſt d'Ulpien, qui a donné la Loy 2. ff. *de in diem add.* & que Paulus, ſelon Godefroy, a repris dans la Loy 2. *pro emptore.*

Godefroy ſur cette Loy dit, *medio enim tempore Dominus eſt*, & tout de ſuite il dit, *imò non eſt, ſed venditoris*, tant il avoit peine à concilier ces Juriſconſultes.

La ſeconde opinion de Godefroy paroîtroit plus vraie, par les Loix 7. & 8. du même titre *de in diem add.* mais la premiere eſt plus de mon goût.

La Loy 7. dit, *licet autem venditori, meliore allata conditione, addicere posteriori, nisi prior paratus sit plus adjicere.*

La Loy 8. ajoute, *necesse autem habebit venditor meliore conditione allata, priorem emptorem certiorem facere, ut si quis aliud adjicit, quoque adjicere possit.*

Ces Loix nous prouvent que le vendeur est bien le maître de donner le choix au premier acquereur, mais non pas de le dépouiller *recta*, sous prétexte d'une offre plus forte.

III. De tout ce que dessus, je conclus que de telle sorte que cette vente soit conçûe, elle est pure & simple, *sed sub conditione resolubilis*: on sçait qu'une vente peut être pure & simple, & cependant, se résoudre sous condition, comme le réméré, & que la vente sous condition est bien différente de celle-cy, comme nous l'allons voir dans le pacte commissoire.

La preuve de ce que j'avance est, que quand un autre fait la condition meilleure, le vendeur doit en avertir le 1er. acquereur, qui, remplissant la même condition, reste acquereur. L. 7. & 8. *suprà*; donc, l'acquereur *medio tempore Dominus est*, donc, la vente est pure & simple, *licet sub conditione resolubilis.*

Nous ne voyons guéres de ces sortes de ventes, si ce n'est dans les Païs de Droit écrit.

Je ne sçais pas ce qui a pû induire Livoniéres, Traité des Fiefs, L. 3. ch. 4. Sect. 4. à croire que nos adjudications sauf quinzaine, sont l'exemple de ces ventes *in diem*; si la ressemblance y est, ce n'est que de nom; l'adjudication sauf quinzaine, est prise par le poursuivant qui fait publier que l'héritage sera adjugé sur l'enchere de quarantaine qui est de son fait; cette adjudication sauf quinzaine, n'est que pour faire venir des enchérisseurs, & obtenir des remises d'eux dans la régle; plusieurs selon l'usage, quand l'héritage n'est pas porté à sa valeur au moins apparente; mais s'il ne venoit point d'enchérisseur dans cette quinzaine, l'héritage ne demeureroit pas au poursuivant qui a mis l'enchere de quarantaine, & dans l'espèce de la vente *in diem non allata meliore conditione*, il lui demeureroit cependant; quand il n'a point d'enchérisseurs, il prend des remises jusqu'à ce qu'il en trouve; ainsi nulle parité de la vente *in diem*, à l'adjudication sauf quinzaine.

IV. Avant que de m'ouvrir complettement, voyons ce que Dumoulin, d'Argentré & Pontanus en ont pensé: Si ces ventes ne sont pas fréquentes en Pais Coutumier, rien ne défend de contracter

contracter ſur ce pied, & elle peut être uſitée en Pais de Droit écrit.

D'Argentré s'en explique en bref, dans le §. 5. *de laud.* *Cùm ſic convenit re vendita, ut ſi quis intra certum diem meliorem conditionem attulerit, res non vendita habeatur; & ſi conditio diverſa à caſu ſuperiore* (c'eſt du pacte commiſſoire dont il parle, §. 4.) *vis tamen eadem, & reſolutio par, idque adeo verum eſt, ut ſi pro inveniendâ meliore conditione, venditor rem licitationi ſubjecerit, & ipſe idem emptor externum licitantem ſuperaverit plus offerendo, contractus valeat, non ex die prima, ſed ex ſecunda emptione, & adeo ea laudimia debeantur, non ex prima reſoluta*; il cite la Loy *item quod*, §. ult. ff. *de in diem add.*

Pour ſuivre l'opinion de d'Argentré, il faudroit ſuppoſer, 1°. Qu'il n'y avoit point de tradition de l'héritage, 2°. Qu'il n'y avoit qu'une promeſſe de vendre à un tel, ſi le vendeur le mettant aux encheres ne trouvoit pas meilleur prix; en ce cas, il eſt bien certain que la vente ſur la licitation, non la premiere ouvrit les droits.

Mais cela ne reſſemble en rien à la vente *in diem add.* loin que le vendeur puiſſe mettre à l'enchere l'héritage qu'il a vendu de cette façon, ſous prétexte de trouver un meilleur prix; les Loix 7. & 8. *ſuprà* nous apprennent que le vendeur ne peut, ſous prétexte d'un meilleur prix, revendre: que le premier acheteur a le droit de ſuppléer; & alors, comme ce ſeroit, non la vente, mais le prix ſeul qui ſeroit réformé, ce ſeroit la premiere vente qui ouvriroit les droits; la ſeule queſtion ſeroit à quel Seigneur les droits du ſupplément appartiendroient, nous le dirons dans la ſuite. D'Argentré cite la Loy 6. ff. *de in diem add.* qui parle d'une licitation faite avec le premier acquereur, mais cette Loy ne dit pas que le vendeur au préjudice de la vente faite, peut provoquer une licitation pour trouver meilleur prix, comme le ſuppoſe d'Argentré; elle dit, *ſi quis meliorem conditionem afferat*, (*deindè prior emptor adverſus eum licitatus ſit*) cela ſuppoſe, 1°. Une vente premiere faite, 2°. Un meilleur prix offert, 3°. Suivant les Loix 7. & 8. le 1er. acheteur *ſommé par le vendeur* d'enchérir, & d'égaler l'enchere: enfin, cela ſuppoſe que le premier acheteur offrant autant que le ſecond, ce dernier s'échauffe, met une ſur-enchere, & que le premier entre en lice avec lui, mais cela ne ſuppoſe pas que le vendeur, *de plano*, au préjudice du premier acquéreur, puiſſe remettre l'héritage vendu aux encheres,

il faut qu'il attende qu'un enchériſſeur vienne : voilà le vrai langage, le vrai ſens de ces Loix.

Dumoulin traite cette queſt. ſur le §. 55. *hodiè* 78. gl. 1. queſt. 16. mais il a joint au pacte commiſſoire, & il n'eſt pas bien clair qu'il ſoit de l'avis d'Argentré, comme ce dernier ſur l'art. 64. de Bret. le cite ; nous en tirerons pourtant notre déciſion.

Pontanus, ſur les art. 82. & 83. de Blois, §. 7. *in principio*, accole le pacte commiſſoire, & la vente *in diem add.* & dit que dans l'un & dans l'autre la condition arrivant, la premiere vente eſt annullée *ipſo jure* ; *ac ſine novo contractu, ullave retraditione, in venditorem transferunt.*

Ce ſentiment réſiſte, ſelon moi, aux principes & à nos mœurs. Les Loix 7. & 8. *ſuprà* nous diſent que la condition arrivant, le vendeur doit *ſommer* l'acheteur d'offrir le prix égal ; donc, la condition arrivant ne réſout pas la premiere vente *ipſo jure*, & ne remet pas la propriété au vendeur par les Loix. Dans nos mœurs, au cas du pacte commiſſoire, il faut une action & un jugement, ce jugement donne un délay à l'acquereur pour payer, & s'il paye la vente ſubſiſte.

Solution. V. Voici mon ſentiment, je le riſque après ces trois grands hommes, le Lecteur y adhérera s'il le trouve meilleur.

Je réſume de toutes ces Loix, & du ſentiment d'Argentré.

1°. Que la vente peut être faite ſans aucune tradition réelle ou feinte ; & alors, je dirai avec d'Argentré, que ſi le vendeur qui cherche un meilleur prix, & pour cela met aux mains le premier acquereur, avec des encheriſſeurs, ſoit que le premier acquereur obtienne, ſoit qu'il n'obtienne pas, les droits ne ſont dûs que de la ſeconde vente, parce que, *in veritate*, la premiere n'étoit qu'une ſimple promeſſe de vendre, ſi dans tel tems on ne trouvoit pas meilleur prix.

2°. Que s'il y a eû tradition, qui eſt l'eſpèce des Loix cy-deſſus ; alors, ſuivant les Loix 7. & 8. les offres d'un plus haut prix n'annullent pas la vente, l'héritage ne retourne pas au vendeur ; celui-cy doit ſommer le premier acquereur de donner le prix nouvellement offert ; le premier acheteur peut ſuppléer, il peut enchérir ; il n'y a qu'à lire ces Loix.

Dans ce cas, je diſtingue : ou le premier acquereur fait la condition meilleure, & obtient, ou il laiſſe aller l'héritage. 1°. *caſu*, je tiens que le premier acquereur eſt acquéreur *ex prima venditione*, c'eſt la même choſe que dans le cas de la vente attaquée pour

lézion d'outre moitié ; le Contrat n'eſt réformé que dans le prix, diſent tous les Docteurs ; dans notre eſpèce le Contrat n'étoit pas nul, mais réſoluble ſous condition que l'acquereur 1er. ne feroit pas la condition meilleure ; s'il la fait, il confirme la vente qui lui a été faite, & les droits ſont dûs, & de la vente, & du ſupplément, au Seigneur ou Fermier du tems du premier Contrat ; c'eſt-à-dire du tems du Contrat fait ſous condition. *Secùs* dans la vente, je ne dis pas attaquée, mais *annullée* pour lézion d'outre moitié ; dans le cas de la vente annullée, le ſupplément ouvre les droits au Fermier de ce dernier tems, parce que le Contrat étoit nul dans cette partie & dans le prix, & *a été annullé* ; icy le Contrat n'eſt point annullé, dès que l'acquéreur premier fait la condition meilleure ; le ſupplément qu'il donne a été implicitement ſtipulé par le Contrat, puiſqu'il étoit dit, que la vente ne ſubſiſteroit qu'au cas que l'on ne donneroit pas au-deſſus, & que ſuivant les Loix 7. & 8. le vendeur ne peut revendre *ſi prior paratus ſit plus adjicere*, L. *8.* donc, quand il ſupplée, c'eſt une ſuite une exécution du Contrat premier qui le fait ſubſiſter, & qui, dès-là, donne les droits du Contrat & du ſupplément, au Seigneur du tems du Contrat.

2°. *Caſu.* Si l'acquereur ne ſupplée pas, & laiſſe aller à un autre, le Contrat eſt réſolu par cauſe inhérente au Contrat, & droits ne ſont dûs que de la ſeconde vente.

Mais il faut encore diſtinguer avec Dumoulin, §. 55. *hodiè* 78. gl. 1. num. 165. & 166. qui eſt la queſt. 16. citée par d'Argentré.

Ou la condition a été ſtipulée à un tems bref, comme de deux mois, *textus exemplum ponit* (*Lex* 1a.) *intrà Kalendas Januarias*, dit Dumoulin ; ou elle eſt pour pluſieurs années.

Si c'eſt pour un tems bref, je tiendrai la réſolution du Contrat, faite non ſeulement *ex cauſa inhærente contractui*, *ſed quæ trahitur retro*, car il faut ces deux conditions, comme je le prouverai *infrà*, en parlant de la réſolution des Contrats. Ma raiſon eſt avec Dumoulin *ibid.* n. 165. *in brevi enim tempore venditor non poteſt, pecuniola recepta quam in ſuſpenſo habet, commodè uti, merito, brevi extante conditione, fructus recuperat, nec alienatum dicitur quod in brevi revertitur.*

Si c'eſt *ad multos annos*, je dirai avec Dumoulin num. 166. *ſecùs quando venditio tempore notabili durat, quia tunc, cum venditor utatur pretio, æquum eſt ſaltem prorata emptorem Dominum & poſſeſſorem ſuos fructus facere.* Je tiendrai la vente réſoluë, *ut*

ex nunc ; & partant doubles droits. *Nota.* Dumoulin ſuppoſe la Tradition faite, ce qui eſt l'eſprit des Loix, ce que d'Argentré ne ſuppoſe pas.

Il eſt vrai qu'il n'y a guéres de contrats, où la clauſe de trois, ſix ou dix ans ſoit inſérée ; mais je dirai avec le même Auteur que cela peut arriver, & que cela reſſent trop la fraude pour n'en pas adjuger les droits, *fieri tamen poteſt, ſed ex conditione tam inſolenti facilè fraus præſumitur, & aliud agi ; videlicet ut Dominus directus, toto decennio, nec tutè detrahere poſſit, nec ullo modo laudimia petere* ; cela peut être confirmé par cet Arrêt de Toulouſe de 1574. rapporté par M. Mainard en ſes Queſt. notables L. 6. ch. 29. qui confirma une Sentence, par laquelle on avoit condamné à payer les lods d'un contrat fait ſous condition que ſi dans ſix ans le prix n'étoit pas payé, les acquéreurs les rendroient aux vendeurs *ex nunc pro tunc*, on jugea que ce long délay étoit une fraude pratiquée contre le Seigneur.

Nota en paſſant que Dumoulin penſoit que, & cette vente, & celle *ſub pacto Legis commiſſoriæ*, étoient des ventes pures & ſimples ; il parle de l'une & l'autre vente, & à la fin du nombre 166. il dit, *ſed utroque caſu cum res ſit purè vendita, tradita & tranſlata, ſoluto pretio ſaltem media aut majori parte (quis enim tam damnoſè contraheret tandiù re & pretio carendo,) id tacitè actum videtur, ut, reſolutione ſecuta, emptor niſi in caſu addictionis brevi ſecuta ſit, fructus retineat, ut venditor, inter uſurium pretii recepti* : il eſt vrai qu'il diſtinguoit les ventes, à bref ou à long-tems ; mais par les raiſons cy-deſſus, je ne diſtingue point, je les tiens toutes deux pures & ſimples, *licet ſub conditione reſolubiles*, mais la réſolution de l'une, *breviſſimo intervallo*, empêche qu'on ne puiſſe y admettre des droits.

De-là je tiens que dans ces ventes, *contractu concluſo*, le Seigneur peut exiger les droits, mais qu'ils ſont ſujets à répétition, ſi la réſolution ſe fait *ex brevi intervallo.*

VI. Venons aux Contrats faits ſous pacte commiſſoire.

Définition du pacte commiſſoire.

Le pacte commiſſoire que nous avons appris des Loix Romaines, eſt une convention qui annulle la vente faute de payement dans le tems fixé par le Contrat : c'eſt la diſpoſition de la Loy 4. ff. *de Lege commiſſoria.*

Si fundus Lege commiſſoria vænierit (hoc eſt ut niſi intrà certum diem pretium ſit exſolutum inemptus fieret,) videamus quemadmodum venditor agat tam de fundo, quam de his quæ ex fundo perce-

pta sunt? itemque, si deterior fundus effectus sit facto emptoris? (& quidem finita est emptio) sed jam decisa est quæstio ex vendito actionem competere, ut rescriptis Imperatoris Antonini, & divi Severi declaratur.

Cette vente n'est pas une vente *contractée* sous condition, mais *résoluë* par la condition, L. 1. *eod.*

Si fundus commissoria Lege vænierit, magis est ut sub conditione resolvi emptio, quam sub conditione contrahi videatur.

Ce qui est bien différent, dit excellemment Godefroy sur cette Loy, (*sub conditione resolvi, & contrahi differunt*) *sub conditione contrahitur venditio, quæ ab initio est conditionalis, sub conditione resolvitur quæ ab initio pura est, exitu conditionalis.*

Cette note fait parfaitement, pour ce que nous soutenons cy-dessus, que la vente *in diem*, est pure & simple, *sed sub conditione resolubilis*; par cette clause *ille fundus centum esto tibi emptus nisi, &c.* ou cet autre, *ut meliore allata conditione discedatur*, & les autres équipollentes.

VII. Mais, quoique dans le pacte commissoire il soit dit que la chose est comme vendue, faute de payement dans le tems; cependant,

1°. Il est en la pure liberté du vendeur d'exercer son action à fin de payement du prix, ou de résolution du Contrat, L. 3. ff. *eod. nam legem commissoriam quæ in venditionibus adjicitur, venditor, si volet, exercebit, non etiam invitus.*

2°. Si le vendeur, au lieu d'agir en résolution de contrat agit pour avoir son payement, il n'est plus recevable à revenir pour faire déclarer le contrat nul; il est censé avoir renoncé au pacte commissoire, *post diem, commissoriæ Legi præstitutum, si venditor pretium petat, Legi commissoriæ renunciatum videtur, nec variare, & ad hanc redire potest*, L. 7. *eod.*

Cela montre que cette clause n'opére pas la résolution de plein droit, qu'il faut que le vendeur agisse & la fasse prononcer, & parmi nous, on donne un délai à l'acquereur pour payer, comme Domat l'observe très-bien.

Mais il résulte de ces Loix, ce que le Lecteur voudra bien peser, que le pacte commissoire, quand il a effet, emporte la résolution du contrat *en plein*, c'est à dire, *avec restitution de fruits*: ce qui aura son application, cy-après, pour les droits Seigneuriaux. Réflexion.

VIII. Pontanus sur Blois, *loco citato*, *suprà*, num 4. *in fine*,

développe bien cette matiere ; ce qu'il dit, il l'écrivoit dans un Procès, comme Dumoulin, *loco infrà*, nous l'appprend ; il établit les différences de la vente à réméré, & de celles dont nous parlons dans la présente Section.

1°. Dit-il, *differunt substantia*, 2°. *& virtute ac efficacia, si quidem duo priora* * *pacta, contractum cui adjiciuntur, in eventum conditionis ipso jure resolvunt, ipsoque jure, ac sine novo contractu, ullâve retraditione in venditorem dominium retransferunt, ita quod fingitur ipsum dominium nunquam in emptorem translatum fuisse, nec possessionem unquam traditam, adeo ut eadem possit à venditore per emptorem ex conditione sine causa avocari.*

* Il parle des deux ventes dont nous traitons.

La troisiéme différence n'est autre, sinon, que selon cet Auteur, le pacte commissoire résout la vente de plein droit, & que le réméré ne la résout pas.

*Nimirum quando contractus vi duorum illorum præcedentium pactum resolvitur, res vendita (una * cum fructibus perceptis, & accensionibus) etiam ante moram restituenda venit.*

* *Quod nota*, pour les droits Seigneuriaux.

IX. Pour accorder ce que dit cet Auteur avec les Loix Romaines qui sont la source de ce pacte que nous ne connoissons que par elles : voicy, je crois, comme il faut entendre Pontanus.

Quand il dit, que faute de payement au jour marqué, la vente *resolvitur ipso jure*, & que, *sine ulla retraditione dominium in venditorem transfertur* ; il faut suppléer si le vendeur a agi pour faire résoudre le Contrat, L. 3. ff. *de Lege comm.* & alors la vente est tellement résoluë qu'il n'en reste aucun vestige, *annihilatur ut ex tunc*, par la restitution des fruits, comme le remarquent fort bien Pontanus & Godefroy sur la Loy 5. ff. *eod.* c'est à quoi le Lecteur doit prendre garde pour les droits Seigneuriaux, comme nous le remarquerons sur la résolution des Contrats, où nous distinguerons avec Dumoulin l'annihilation *ut ex tunc*, qui efface *tous* droits, & l'annihilation *ut ex tunc*, qui laisse subsister ceux du Contrat.

Question importante.

X. Mais pour que le pacte commissoire ait son effet plein, & qu'il ne soit dû aucuns droits, du Contrat, ni de la reprise; *est il nécessaire que cette clause soit conçûë en termes directs, tels que les Loix nous l'indiquent ? Faut-il que le Contrat porte que faute de payement dans tel tems, il sera nul*, res sit inempta ? *Ne peut-on pas se servir de termes équipollens, qui marquent l'intention des Parties, que le Contrat soit nul, & comme non fait ; & ces termes équipollens ne suffisent-ils pas pour écarter tous droits Seigneuriaux, le cas arrivant ?*

XI. Je dis que pour que le pacte commissoire ait son effet plein, tant à l'égard des contractans, qu'à l'égard des Seigneurs qui voudroient demander les droits de la vente, il n'est pas nécessaire que la clause soit conçuë en termes directs : les termes de ce pacte ne sont pas tellement consacrés dans nos mœurs, que faute de ces expressions directes, l'effet du pacte ne s'ensuive pas ; notre droit François a plutôt cherché *quid actum, quam quod scriptum*, d'autant que les clauses d'un Contrat sont souvent les victimes d'un protocole ; Je parle d'après Dumoulin & d'Argentré ; quand les sentimens de ces deux rivaux sont réunis, ce sont autant d'oracles prononcés.

Je sçais bien que, quand le vendeur rentre faute de payement, les droits Seigneuriaux, souvent sont dûs du Contrat, quoique le payement soit toujours censé de droit étroit ; mais cette rentrée n'a pas l'effet d'un pacte commissoire stipulé directement, ou par équipollence, le payement dans tel ou tel tems n'est pas de l'essence du contrat volontaire, nous l'avons dit, *suprà*.

XII. Je dis donc que le pacte commissoire, de telle façon qu'il soit conçû, en tels termes qu'il soit digéré, pourvû qu'il apparoisse que l'intention réelle des Parties a été *d'annihiler* le Contrat faute de payement dans le terme stipulé, doit, quand le vendeur agit & obtient, avoir son effet plein, tant contre l'acheteur que contre le Seigneur.

D'Argentré, §. 4. *de laud.* parle de ces termes consacrés par les Loix ci-dessus ; il dit, *subtiles sunt istæ, de verborum vi, Jurisconsultorum argutiæ, quæ ad actiones rerum improbè traducuntur, ad eludendos consensus & simplicium intentiones : quare non magis ista quam magica carmina spectanda res agentibus & commercia tractantibus.*

Sed quibuscumque tandem verbis appareat contrahentes, contractum pro non facto haberi voluisse, certo & designato casu non soluti pretii, voluntas eorum amplectenda est, & verborum captationes dissidiosæ contemnendæ, si imperitus Notarius agris educatus inter agricolas, sic non loquitur, aut sic formulam non concipit quomodo Scævola, Affricanus, aut, qui ne his quidem satis in talibus concinit ; Bartolus Jurisconsultus tales subtilitates verborum præsertim sperni à judicantibus solere scribit.

Quamobrem qualibuscumque verbis de resolutione contractus in casu non soluti pretii partes convenerint sequendum quod illis, de re suâ placuit, ut sic contractu irrito, cum toto suo effectu, nec

laudimia debeantur ulla, nec gabellæ, nec quidquam eorum, quæ, contractûs patrati, consequentia sunt.

Nota specialiter, ce que dit cet Auteur, *contractu irrito, cum toto suo effectu*; c'est-à-dire, avec restitution de fruits, ce qui l'annulle *ut ex tunc.*

XIII. M^e. Charles Dumoulin a traité excellemment ce pacte: Je vais indiquer les endroits, pour n'être pas copiste; mais les passages que je vais extraire seront sûrs, & sans altération.

C'est sur le §. 23. *hodiè* 33. gl. 2. D'abord il explique le Contrat *de in diem add.* ensuite il parle du pacte commissoire, num. 9. un peut plus haut que la fin.

In pacto autem Legis commissoriæ statim quidem, ut in (a) *præcedenti, oriuntur & cedunt omnia illa jura, sed resolubiliter, quemadmodum venditio statim pure, sed sub conditione resolvenda contrahitur: unde si emptor solvat pretium in termino, vel post terminum recipiatur à venditore, aut aliter non sit locus Legi commissoriæ, remanet venditio incommutabilis, & consequenter omnia prædicta jura.*

Si autem non fuerit solutum in termino, (*& venditor* (b) *Lege commissoria utatur*) *sicut venditio ipsa solvitur, & pro infecta habetur, ita omnia prædicta jura adeo ut, vel soluta per conditionem ob causam, vel sine causa repeti possunt.*

Au nombre 12. il fait voir qu'il y a plusieurs termes directs résolutifs, *quædam ex propria sui forma & figura, ut illa sit inempta, quædam per antecedens necessarium, ut ea quæ executionem facti important.*

Il demande ensuite si des termes équipollens, ne suffiroient pas pour annuller le Contrat.

Au nombre 14. il dit: *Patet quod illæ formulæ non sunt de formâ, imò nec etiam requiruntur verba merè directa, sed sufficiunt quæcumque verba importantia resolutionem, sive importent quod contractus sit ipso facto resolutus ut hæc verba, merè dicta res sit inempta vel infecta, sive quod contractus resolvi debeat, & ad pristinum statum reduci ut hæc verba, à venditione recedatur, quæ sunt futuri temporis, & de se obliqua non directa.*

Nombre 15. il dit, *præterea dato, & non concesso quod in præ-*

(a) C'est le Contrat, *in diem*, qu'il soutient être pur & simple, mais résoluble sous condition.

(b) *Quod nota secundùm Legem 3. suprà*, non pas *ipso facto*, comme dit Pontanus, il faut que le vendeur intente action.

senti

*ſenti queſtione non eſſemus in terminis Legis commiſſoriæ, & quod verba de quibus agitur non eſſent æquipollentia, nec ullo modo directa, & dato quod eſſent merè obliqua, adhuc idem eſſet effectus quantum ad id de quo quæritur : quia nedum ſi venditio reſolvatur ipſo jure, ſed etiam ſi ſolum per ſententiam vel viâ actionis aut exceptionis, (dummodo retro * ad non cauſam reducatur, non ex nova cauſa) ſed ex neceſſaria, & cauſa veteri ipſi contractui inexiſtenti, nulla jura utilia Patrono debentur, ſed etiam ſoluta poſſunt repeti, etiamſi medio tempore proceſſum fuiſſet traditionem realem dominii ipſo jure non reverſibilis.*

* Notez ceci pour la réſolution des Contrats.

Obſervez bien que Dumoulin, pour effacer *tous* droits accole deux choſes, que le Contrat ſoit annullé *retrò, & ex cauſa inhærenti contractui* : il renvoye au §. 22. *hodiè* 33. gl. 1. queſt. 5. 6. 7. 8. & 9. & c'eſt dans la 7e. num. 40. où il décide poſitivement que les droits ne ſont point dûs, & qu'ils peuvent être répétés, *dummodo illa reſtitutio, vel reſciſio preciſè operetur annullationem, retractationem, & reductionem ad non cauſam contractus, vel alienationis præcedentis (per modum annihilationis & ex cauſa neceſſaria inexiſtente ab initio contractus.) Secùs ſi ſolum operaretur retractationem ut ex nunc pro tempore futuro, non annullando, vel revocando retrò ad præteritum, etiamſi hoc fieret ex cauſâ antiquâ, & neceſſariâ) putà quandù in vim pacti de retrovendendo pretium emptori reſtituitur, tunc enim ſemel debentur jura ex prima venditione quæ non annullatur nec reducitur ad non cauſam, pro tempore præterito, ſed duntaxat pro tempore futuro.*

Au reſte, ſur ce pacte, Dumoulin tient la pure doctrine de d'Argentré.

XIV. Voilà les grands principes du pacte commiſſoire, c'eſt à ces principes qu'il faut rapporter l'Arrêt du 11. Août 1616. recueilli par Baſſet, tome 1. L. 3. tit. 8. ch. 7.

Ce ſont ces principes de la réſolution des Contrats, que l'on ne peſe pas aſſez, quand on veut décider des droits, ſoit du Contrat, ſoit de la réſolution : on ne conſidére ſouvent que la cauſe, ſi elle eſt ou ſi elle n'eſt pas inhérente au Contrat, ſans faire attention au principal, ſi le Contrat *annihilatur, retrò ut ex tunc*, ou s'il n'eſt annullé que *ut ex nunc* ; cela pourtant porte deux déciſions diamétralement oppoſées.

VX. Au nombre 10 du §. *hodiè* 33. gl. 2. Dumoulin propoſe la queſtion dans laquelle il nous apprend que Pontanus écrivoit.

Comme j'ai vû dans une affaire, où j'ai été conſulté, ſur un

prétendu pacte commissoire, ceux dont on n'avoit pris l'avis avant le mien, s'étoient servis de ce passage, pour en conclure que dans l'espèce qu'on me proposoit, il n'y avoit aucuns droits; je vais le rapporter en bref, parce que le cas est singulier, & qu'il peut arriver; cas, dans lequel l'espèce proposée n'étoit pas, ce qui me fit conclure pour les droits du premier Contrat, qui avoit subsisté six ans avec effet.

XVI. Voici l'espèce posée par Dumoulin; un Noble part pour la guerre, il vend son fief 7000 liv. reçoit 1000. le 21. Juin, 3000. liv. payables aux Calendes de Nov. & le surplus un an après: stipulé, 1°. *que le vendeur jouiroit* jusqu'aux Calendes de Nov. 2°. que si le prix n'étoit pas payé dans les termes portés, le vendeur rentreroit de plein droit dans son fief; le vendeur est tué au mois d'Août suivant; la veuve au mois d'Octob. compose des droits de la vente; la composition étoit à 725 liv. elle en paye 400 liv. aux Calendes de Novemb. elle somme son acquereur de payer les 3000 liv.; point de payement. Le 20 dudit mois, Sentence, qui, du consentement de l'acquereur déclare le Contrat nul; cette Ve. prend des Lettres de rescision contre l'accommodement fait avec le Seigneur. Pontanus écrivoit pour cette veuve, & par les raisons *suprà*, prétendoit la répétition même des droits payés: le Lieutenant-Général de Blois envoya le Procès à Dumoulin qui répondit que les conclusions de cette veuve devoient lui être adjugées, parce que la clause du Contrat tomboit dans le pacte commissoire, *quamvis in hac venditione non fuerit expressa formula verborum Legis commissoriæ*, parce que, *illa verba non sunt de forma, sed sufficiunt æquipollentia, ut sunt omnia quæ important resolutionem directo, & ipso jure.*

XVII. On voit, dans l'espèce, *que l'acquereur n'avoit perçû aucuns fruits*; il devoit payer dans l'an, & cependant le vendeur jouissoit, ensorte que quand la Sentence qui annulla le Contrat intervint, la tradition n'avoit point été faite; ainsi *nil mirum* que la clause eût son effet plein.

Ce fut cette décision de Dumoulin que l'on fit valoir beaucoup pour dire qu'il n'étoit pas nécessaire que la clause fût exprimée en termes directs à l'effet d'affranchir des droits Seigneuriaux, mais la question proposée étoit dans un cas différent, c'étoit dans la Coutume d'Orléans.

Un Particulier achete une Terre; stipulation de payement dans un certain temps, faute de quoi le vendeur rentreroit; l'ac-

quereur jouit pendant ſix ans ; faute de payement, le vendeur ſe pourvoit, & rentre ; *point de reſtitution de fruits* de la part de l'acquereur, cela ſe fit par un accord ; le Seigneur demanda des droits de l'un & de l'autre Contrat ; les Conſultés répondirent que le vendeur étoit rentré en vertu du pacte commiſſoire conçu en termes équipollens ; que cela ſuffiſoit ſuivant Dumoulin à l'endroit cité ; on ſe fondoit ſur l'art. 112. d'Orléans ; d'un côté, diſoit-on, cet article affranchit la rétroceſſion ; de l'autre, c'étoit le pacte commiſſoire exécuté.

XVIII. Je fus contre cet avis : je prétendis que les premiers droits étoient dûs, mes raiſons furent ſimples : L'art. 112. d'Orléans dit, *ſi l'acheteur d'un héritage cenſuel, qui n'a payé le prix de la vente, ſe déporte de ſon achat, & le vendeur reprend ledit héritage par lui vendu, en acquit dudit prix, au Seigneur Cenſier en ſont dûes les ventes de la premiere vendition ſeulement.*

1°. Suivant cet article, l'acquereur n'ayant pas payé, le vendeur rentre dans ſon bien ; l'art. décide qu'il n'eſt dû de droits que de la premiere vente, non de la repriſe ; & cela eſt dans les principes reçûs, il rentre pour le même prix. 2°. Je convenois qu'en général la clauſe, par équipollence emportoit pacte commiſſoire, & que cela pouvoit ſuffire ; mais que cette clauſe, pour affranchir de tous droits, de la premiere & de la ſeconde vente, auroit dû opérer l'effet du pacte commiſſoire ; que le Contrat auroit dû être réſolu, *ut ex tunc*, c'eſt-à-dire, *avec reſtitution de fruits* ; qu'il ne ſuffiſoit pas que le vendeur rentrât en vertu d'une clauſe inhérente au Contrat ; que cela affranchiſſoit bien la repriſe, parce qu'il n'y avoit point de nouveau prix, mais que cette réſolution n'opéroit que, *ut ex nunc*, *pro tempore futuro* ; que n'y ayant point de reſtitution de fruits, la rentrée du vendeur étoit faute de payement, mais non en vertu du pacte commiſſoire qui auroit annullé le Contrat, *cum toto ſuo effectu*, dit Argentré ; que l'Acquereur avoit joui ſix ans, & gardoit ſes fruits ; qu'enfin, on s'appuyoit mal-à-propos ſur le paſſage de Dumoulin *modo citato*, & cela, parce qu'on y trouvoit des termes commiſſoires équipollens, mais que dans la thèſe de Dumoulin le vendeur s'étoit *retenu la jouiſſance*, qu'ainſi, l'acheteur n'ayant perçû aucuns fruits, le pacte commiſſoire oppoſé par équipollence avoit eû ſon effet plein, que cette eſpèce du nombre 10. de Dumoulin *diſtabat toto cœlo* de celle propoſée dans la Coutume d'Orléans.

XIX. Ce n'eſt pas ici le lieu d'expliquer l'art. 112. d'Orléans ;

mais puiſqu'il a amené la queſtion précédente, je crois pouvoir faire cette digreſſion, je viens d'en rapporter les termes ; mais je penſe que je dois les mettre ſous les yeux de mes Lecteurs.

ARTICLE CXII. *d'Orléans.*

Si l'acheteur d'un héritage cenſuel, qui n'a pas payé le prix de la vente, ſe déporte de ſon achat, & le vendeur reprend led. héritage par lui vendu, en acquit dudit prix, au Seigneur cenſier en ſont dues les ventes de la premiere vendition ſeulement.

Quoique cet article ne parle que de la vente en roture, *exemplificat*, *non limitat.*

XX. La Lande explique cet article ainſi.

Il faut d'abord diſtinguer les Contrats nuls de droit, comme quand le mari vend le propre de ſa femme ſans ſon conſentement la vente eſt nulle ; il n'eſt dû droits, parce que ces ventes n'ont jamais été parfaites.

Dans les contrats dont la vente a été parfaite, mais qui n'a pas eû ſon exécution, il faut encore diſtinguer : quand les Parties ſe déportent ou avant la tradition, ou incontinent, *brevi intervallo*, il n'eſt encore rien dû ; l'art. 397. de Bourbonnois y eſt précis. » Si ce qui manque à la conſommation de la vente, eſt le » défaut de numération d'eſpèces, & que le vendeur en acquit- » tement d'icelui reprenne l'héritage, en ce cas les droits Sei- » gneuriaux ſont dûs pour la vente, mais la rétroceſſion n'eſt » ſujette aux devoirs pécuniaires du Fief, ou de la cenſive ; car » elle n'eſt pas conſidérée comme une revente.

» Il arrive que pour n'avoir pas payé le prix, la vente eſt reſ- » cindée de telle maniere, qu'il n'eſt dû aucun profit, ni de la » vente, ni de la caſſation. *Scilicet* quand un héritage eſt ven- » du *ſub lege commiſſoria.* »

Il parle enſuite des ventes conſommées ; & il diſtingue lorſque la vente eſt annullée par une cauſe ancienne inhérente à la qualité des Parties, ou au Contrat, laquelle a le pouvoir de réſoudre *retrò ut anteà*, en ce cas n'y a aucuns droits, parce que c'eſt comme s'il n'y avoit jamais eu de mutation dans la propriété. Mais ſi la reſciſion provenante d'une cauſe ancienne n'a effet *que pour l'avenir*, en ce cas eſt dû rachat de la vendition ; mais le rachat eſt franc & libre.

En général les décisions de la Lande sont dans les grands principes de la résolution des Contrats ; nous les avons touchés ci-dessus, nous les retoucherons dans un chapitre à part.

XXI. Je crois cependant qu'on peut expliquer cet article plus simplement.

Explication de l'Art. 122. d'Orléans.

Cet article n'est ni dans le cas du pacte commissoire, ni dans le cas de la vente rescindée, pour cause d'incapacité dans le vendeur, avec restitution des fruits, ni dans le cas des ventes où les Parties se sont désistées *brevissimo intervallo ;* tous ces cas annullant la vente, *ut ex tunc*, n'opérent aucuns droits, *& soluta repeti possint*, si ce n'est dans le cas du centiéme denier, où il suffit que le Contrat ait été parfait ; quoique le prix n'ait pas été payé, quoique les Parties se soient désistées du Contrat, *brevi intervallo*, le droit est dû. Heureusement ce droit ne régle pas les droits Seigneuriaux.

Cet article décide qu'il est dû droit de la premiere vente seulement ; donc cet article est dans le cas d'une vente consommée, en vertu de laquelle l'acquereur a joui, & que le vendeur fait annuller à son égard, faute de payement du prix total, *En acquit dudit prix*, dit l'article.

Alors il faut distinguer : ou le vendeur rentre pour le même prix, en rendant ce qu'il a reçu ; ou il rentre pour l'estimation & se reserve ses droits pour le surplus ; ou il rentre par estimation pour le restant de ce qu'il lui est dû. 1°. *Casu, re & pretio hinc inde restitutis*, dit Dumoulin : l'acquereur ayant joui efficacement, & ne restituant point les fruits, c'est le cas de l'article ; les droits ne sont dûs que de la premiere vendition.

2°. & 3°. *casu*. Les droits sont dûs. & de la premiere vente, & de la reprise, *quia non tam est distractus quam contractus*, & & qu'en bon principe, il n'y a que le vrai distract qui affranchisse des droits la reprise. *Vide infrà* le Chap. 12. où je traite, *ex professo*, la résolution des Contrats.

XXII. Mais si les droits de la premiere vente ne sont pas payés, le vendeur qui rentre faute de payement, doit-il payer ces droits, sauf son recours contre l'acquereur ; ou le Seigneur doit-il, en ce cas, se pourvoir contre cet acquereur ?

Cette question est belle. Elle vient à cet article. La Lande n'a pas voulu la traiter. Ferrieres en son traité des Fiefs *in*-4°. Edit. 1680. ch. 2. Sect. 3. art 1. pag. 206. & suivantes, après avoir balancé les raisons de part & d'autre, soutient que le Seigneur doit

ſe pourvoir contre l'acquereur évincé, parce que, dit-il, à l'égard du vendeur qui rentre, le Contrat eſt annullé, il eſt réduit *ad non cauſam*.

XXIII. Je tiens fermement l'opinion contraire.

1°. Les profits des fiefs ſont réels, *ſunt onera realia*, diſent Dumoulin & d'Argentré ; le quint & les lods ſont des profits de Fief ; il eſt vrai que les lods dans le général des Coutumes, où ils ſont communs pour les rotures ſeulement, ſe pourſuivent par action : mais le Seigneur pour ces lods a une hypotheque légale ſur l'héritage ; donc pour l'un & pour l'autre de ces droits, le Seigneur a un droit de ſuite ſur l'héritage féodal ou cenſuel : il n'eſt pas tenu de recevoir l'acquereur d'un Fief à foi, ni l'acquereur d'une roture ſans être payé des anciens droits qui lui ſont dûs ; en un mot, il eſt de maxime que ces droits ſuivent l'héritage en quelque main qu'il paſſe. Le Maître ſur Paris, pag. 101. *in fine*, & 102. *in principio*, dit : que l'héritage n'eſt point hypothéqué à ces droits. Cette maxime eſt fauſſe ; il y eſt ſi bien hypothéqué, que pour ſes droits, il eſt préféré aux Créanciers antérieurs à la vente, qui ouvre les droits. Jugé par Arrêt ſolemnel du 23. Août 1678. en Grand'Chambre, au rapport de M. Daurat, contre l'Hôtel-Dieu de Paris. Journal du Palais *in-folio*, tome premier, & l'Article 358. de Paris, donne le privilége pour les anciens droits ; donc l'héritage eſt hypotéqué aux droits Seigneuriaux, tels qu'ils ſoient. C'eſt auſſi l'avis de Dupleſſis, L. 7. des Cenſives. Quand l'article 24. dit, que les profits des Fiefs ſont réels, cela s'entend des lods pour les rotures, comme du quint. L'article 358. leur donne une hypothéque pareille. Les profits des Fiefs ſont tous les profits que le Fief produit : Or le Fief eſt compoſé du domaine utile & domaine direct ; ce dernier comprend les rotures comme les ſous-fiefs. Tout cela eſt le *complexum feudale*. Mol. §. *hodiè* 51. gl. 1. n. 1. donc les profits ſur les rotures, ſont les profits du Fief.

2°. Le Contrat n'eſt pas réduit, *ad non cauſam*, même à l'égard du vendeur ; il rentre dans ſon héritage faute de payement ; & *ex hoc*, la vente eſt reconnue par lui, & elle eſt vente chargée de droits Seigneuriaux, le Contrat n'eſt annullé que *ut ex nunc*, *& pro tempore futuro*, il ſubſiſte pour le paſſé, & il ne ſubſiſte qu'avec la charge des droits que la vente en avoit occaſionnés.

3°. La rentrée, faute de payement accordée au vendeur, eſt une grace qui lui eſt faite, grace pure perſonnelle, car il pou-

voit ſtipuler & ne vendre qu'au comptant ; il doit s'imputer d'avoir ſuivi la foi de l'acquereur ; or la grace qui lui eſt accordée ne peut nuire doublement à un tiers qui eſt le Seigneur, cette faculté eſt donnée au vendeur franche de droits pour lui ; quand il rentre pour le même prix, c'en eſt aſſez ſans qu'elle nuiſe encore au Seigneur pour le paſſé ; lorſque le vendeur rentre faute de payement, c'eſt que l'acquereur eſt hors d'état de payer ; le Seigneur ne doit pas ſouffrir de ce que le vendeur a choiſi un acquereur qui ne pouvoit payer. Encore une fois, s'il a ſuivi la foi de l'acquéreur, il doit ſe l'imputer.

On dira que le Seigneur doit s'imputer de n'avoir pas ſaiſi, ſi c'eſt un Fief ; ou de n'avoir pas pourſuivi l'acquéreur de la roture, & que le vendeur ne peut répondre de la négligence du Seigneur.

Cette objection a ſa force ; auſſi je diſtingue entre l'acquéreur inveſti ou enſaiſiné, & celui qui ne l'eſt pas. 1°. *Caſu*, le Seigneur n'a que l'action contre l'acquéreur qu'il a inveſti ou enſaiſiné, ſans ſe faire payer de ſes droits. 2°. *Caſu*, il a ignoré la mutation ; & les Coutumes, dans ce dernier cas, ne lui font perdre ſes droits que par trente ans, il a 30 ans pour l'exercer, & cet action eſt une action hypothécaire légale.

Ferriere veut prouver ſa théſe par le cas de la folle enchére, mais cela eſt différent ; les Créanciers qui vendent n'ont pas le choix de l'Adjudicataire, ils n'ont pas l'examen préalable des facultés de l'Adjudicataire, le Procureur qui encherit pour lui, ſans le nommer, n'eſt pas même garant de ſon inſolvabilité. Dans le Contrat volontaire, le vendeur peut s'informer des facultés de ſon acquereur, il peut le choiſir, il n'eſt pas tenu d'accepter celui qui ſe préſente.

Je conſerve mon ſentiment en faveur du Seigneur.

SECTION V.

De la Vente à faculté de réméré.

I. Je ne vois pas de queſtion qui ait été plus controverſée que celle-ci ; la Juriſprudence nouvelle croiſe l'ancienne.

Je ne parle pas des Coutumes qui diſent expreſſément, que de la vente à faculté de rachat exercée dans le tems de la grace, n'eſt rien dû ; ces Coutumes donnent la liberté de vendre à faculté de rachat ou recouſſe, ou à vente & rachat, dit Meaux, Art.

72. & quand elle n'excéde trois ans, n'eſt rien dû, d'autres diſent cinq ans, d'autres vont juſqu'à neuf, c'eſt le plus long terme. Anjou 161. & 362. Maine 178. & 372. Bretagne 64. *antiquæ*, 56. *novæ*. Toutes ces Cout. ſont des Loix poſitives qu'il faut ſuivre. *Vide* le Titre XI. de la Coutume de Poitou, qui diſpoſe ſingulièrement. Filleau, ſur l'art. 363. dit, que quand la grace eſt accordée à un tems fixe, le vendeur eſt déchu de plein droit ſans Jugement de déchéance. Boucheuil, ſur l'art. 366. eſt d'avis contraire, & rapporte Arrêt du 26. Août 1662. en infirmant la Sentence du Juge de Dorat, que le vendeur étoit recevable dans les 30 ans, faute de Jugement de déchéance.

J'agite la queſtion pour les Coutumes qui ne diſpoſent pas poſitivement.

II. On dira que j'agite une queſt. décidée par les Arrêts, qui affranchiſſent des droits une vente à réméré de 9. ans exercée dans le tems de la grace. Mais j'aime les principes, & ſi l'ancienne Juriſprudence étoit fondée dans les principes, pourquoi n'en pas eſpérer le retour ? L'intention des Magiſtrats, en prenant une nouvelle route, n'a pas été de s'écarter des principes, ils ſont toujours l'ame de leurs déciſions. En tout cas, on ne ſera pas fâché de ſçavoir ce qui avoit cauſé l'ancienne Juriſprudence, & quel a été le ſentiment des Docteurs ſur cette matiére.

III. Le tems du réméré le plus commun eſt de 3. 5. 7. ou 9. ans, jamais au de-là ſans payer profit préſent. Nous n'admettons point cette faculté de racheter ſon héritage, *toties quoties*, ſi ce n'eſt pour le domaine de la Couronne, à cauſe de ſon inaliénabilité, & de ſon impreſcriptibilité.

On peut faire pluſieurs queſtions. Eſt-il dû des droits d'une vente à réméré qui n'excéde neuf ans, quand elle eſt exercée dans ce tems ? En eſt-il dû de doubles quand elle eſt exécutée après dans les 30 ans que la nouvelle Juriſprudence a accordés ? En eſt-il dû quand la faculté eſt vendue à un tiers qui l'exerce pendant ou depuis la grace ?

IV. Premiere queſtion. Les droits ſont-ils dûs d'une vente à neuf ans, exercée dans ce tems ?

Dumoulin §. 55. *hodiè* 78. gl. 1. num. 47. demande ſi les droits d'une vente ſont dûs à 3 ans de réméré : il dit, *videtur quod non*. Voici ſa ſolution num. 48. *Breviter quamquam hoc ſit valdè æquum, contrarium practicatur..... quia venditio ipſius fundi ſub pacto de retrovendendo, quantumcumque infra modicum tempus*

tempus redimatur, est vera & perfecta venditio, & alienatio, & dominii, & possessionis feudi, non minus plena, quàm si actualis devestitura & investitura domini directi interveniisset, & quæ sortitur effectum pro tempore suo. Ergo semel jura debentur.

Sur le §. *hodiè* 33. gl. 1. num. 10. & gl. 2. num. 30. il se détermine pour les droits par la même raison, que la vente est pleine & parfaite, *licet sub conditione resolubilis.*

V. Argentré sur Bretagne, Art. 64. *hodiè* 56. qui décide qu'il n'est rien dû quand la grace n'excéde 9. ans, agite la question en général, & dit, not. 1. *Mihi placet sententia ex tali venditione quibuscumque verbis resolutio ex redemptione concipiatur laudimia deberi,* (*quia cum perfecta & numeris suis absoluta sit venditio & possessio tradita, plene dominium quæritur ex contractu per se puro, qui à nulla conditione pendet, licèt resolutio pendeat à redemptione.*)

En son Traité *de laud.* ch. 1. §. 7. il tient le même principe. *Talium contractuum substantia in conditione non est, nec à conditione pendet, sunt enim ipsi puri, sed resolutio in conditione est; multum inter ista interest, contractum conditionalem esse, aut sub conditione resolvi.*

Tiraqueau, *de retractu conventionali*, §. 6. n. 20. *Si autem solvitur ex pacto de revendendo etiam in ipso contractu appositio, vel confestim post, ut inesse videatur.* (*Et tunc dentur laudimia ex prima venditione, ut quæ pura fuerit, nonobstante eo pacto, ob eamque emptor lucratur fructus, potestque rem alteri cedere, & dominium tranferre.*)

Salvin, ch. 85. Despeisses, des droits Seigneuriaux, Sect. 5. des Lods, part. 5. num. 7. Bossellus & Constantius, sur l'art. 370. de Poitou, Bacquet, des droits de Justice, ch. 12. n. 20. Basnage, Berault & Godefroy, sur l'Art. 171. de Normandie. Basnage décide par le principe, abstraction faite de l'Art. 171. de sa Coutume. Loisel, L. 3. Tit. 4. art. dernier. Tous ces Auteurs sont unanimes, & conviennent des principes ci-dessus, & de l'ouverture des droits. M. Mainard, L. 4. ch. 38. & M. de Catelan, L. 3. ch. 32. tiennent les mêmes principes.

Par rapport aux Arrêts, *vide* M. Louet & son Annotateur, lettre V. Som. 12. il y rapporte Arrêt du 12 Juillet 1603. qui adjugea les lods après avoir demandé l'avis aux Chambres. Brodeau, *ibid.* en rapporte un pareil du 7. Décembre 1595.

VI. Les Auteurs de l'opinion contraire sont Brodeau, *ibid.*

Boërius sur Berry, art. 18. des Fiefs. Chopin sur Paris, L. 1. tit. 3. num. 12. parce que, dit-il, c'est une vente tenue pour non-écrite, qui dans peu de tems doit venir à néant; & ce n'est vendition, si elle n'est irrévocable. C'est sur quoi Brodeau appuye son sentiment. Feron sur Bordeaux, §. 16. des Fiefs. *Nota.* Sa Coutume y est préciſe. Chassanée, Titre des Cens, §. 1. *in verbo* Lods, *in fine.* Henrys, Edit. 1708. tome 2. L. 3. quest. 24. Les Arrêts qui soutiennent cette opinion sont rapportés par Brodeau sur M. Louet, *ibid.* il en cite un pour la Terre Cerni, proche Laon, du 7 Mars 1616.

VII. Je vais dire mon sentiment sur cette question.

Je commence par écarter avec Dumoulin, *juprà*, les Coutumes de Vest & Devest: dans ces Coutumes, où pour prendre possession, il faut désaisine saisine ès mains du Seigneur, qui n'est point obligé de la donner sans être payé de ses droits, ils ne sont point sujets à répétition, quand même le réméré seroit exercé dans le tems de la grace, sauf à l'acquereur à les employer en loyaux-coûts. Cela a été jugé pour la Coutume de Ponthieu, par Arrêt du 25. Janvier 1633. rapporté par Brodeau sur M. Louet, *ibid.* & dans le Journal de du Fresne qui le leva au Greffe; cela est rude, car en les employant en loyaux coûts, le vendeur qui rentre, & qui par-là n'est censé qu'avoir engagé son héritage pendant le tems permis par les Coutumes, paye des droits, lui qui, en aucune Coutume, n'en doit pour cette cause.

VIII. Premiérement, comme l'observe fort bien d'Argentré, *loco suprà de laud.* ce Contrat ne ressemble en rien aux Contrats pignoratifs, dans lesquels la propriété reste toujours au débiteur, qui a engagé son fond. Le Contrat pignoratif a un titre perpétuel, de dépôt, & contre lequel on ne prescrit point; & dans notre espèce, suivant même la derniere Jurisprudence, cette faculté se prescrit par 30 ans, sans Jugement de déchéance.

Secondement, je tiens pour principe, que si la vente à réméré est une vente pure & simple, & parfaite, si l'exécution du réméré ne l'anéantit pas, si elle ne la réduit pas *ad nihilum*, les droits sont dûs de la vente.

Ce principe est de toutes les Coutumes, elles donnent toutes des droits pour la vente, & tous les Feudistes ne disent autre chose, si non, *de venditone validâ & perfectâ*, qui transfére à l'acquéreur, *& dominium, & possessionem.*

Or ce n'est point ici un Contrat pignoratif, parce que le

Contrat pignoratif ne transfére point la propriété au créancier, parce que le créancier ne peut preſcrire le gage, ni contre le titre du dépôt; cela eſt inconteſtable.

Au contraire, ſuivant tous les Auteurs, qui tiennent le parti de Dumoulin, il y a vente parfaite; ce n'eſt que le réméré qui eſt en ſuſpens, & cette faculté ſe preſcrit par 30 ans.

Ceux du parti contraire peuvent déſavouer que ce Contrat ſoit tranſlatif de propriété & de poſſeſſion. L'acquéreur ſous réméré jouit irrévocablement, il peut vendre & aliéner cet héritage; le retrait lignager comme le féodal y a lieu; l'acquéreur d'un Fief en exerce tous les droits, il peut retirer féodalement, & ſi l'on n'obtient Sentence de déchéance, ou ſi les 30 ans s'écoulent, la réunion a ſon effet du jour du retrait; s'il eſt évincé en vertu du réméré, ce qu'il a retiré féodalement lui demeure, parce qu'alors il y avoit *poteſtatem plenam & dominicalem retrahendi*. Quoique l'héritage puiſſe être repris par le vendeur, il n'eſt pas moins l'héritage de l'acquereur. *Non ideò minus rectè quid noſtrum eſſe vindicabimus quod abire à nobis dominium ſperatur. L. Non ideò ff. de rei vind.* Auſſi le vendeur ne rentre pas de plein droit, il faut qu'il agiſſe, il n'a que l'action *præſcriptis verbis*, dit la Loi 2. Cod. *de pactis inter empt. & vend.* qui eſt dans l'eſpèce d'une vente à faculté de rachat, *totties quoties*.

Si le réméré eſt exercé, la jouiſſance de l'acquereur n'eſt pas révoquée, ce qu'il a fait reſte; donc la vente, par le réméré, n'eſt pas miſe à néant, comme Chopin l'avoit penſé; la réſolution n'a lieu que pour l'avenir, & le principe des réſolutions de Contrats, eſt que dans ce cas les droits de la vente ſont dûs.

De ces principes que l'on ne peut nier ſans faire tort à ſon diſcernement, je conclus que les droits ſont dûs d'une vente à faculté de rachat, & que l'ancienne Juriſprudence étoit fondée dans les principes de la vente.

IX. Pour affermir ce ſentiment que j'oſe prendre, parce que je m'attache au principe de la matiere, & que je puis penſer librement, & mettre mes ſentimens au jour, ſurtout quand ils ſont fondés, je vais répondre aux objections qui ont fondé le parti contraire; par ce que je viens de dire là-deſſus, le Lecteur prévoit mes réponſes; au ſurplus il eſt le maître de penſer & de ſuivre ce que ſon génie lui ſuggerera comme meilleur parti.

Réponſes aux objections.

Ces objections ſe réduiſent à trois. 1°. Il n'eſt dû aucuns droits de ventes *in diem, aut ſub Leg. com.* 2. Ce Contrat eſt un Con-

trat pignoratif. Enfin, le Contrat eſt mis à néant par l'exercice du réméré.

Ce ſont là les objections des Docteurs qui ont pris le parti contraire à celui que je prends.

Premierement. Le parallele de la vente à réméré, & des ventes *in diem & ſub lege commiſſ.* porte à faux. Dans ces deux dernieres la propriété n'eſt pas transférée, dans celle *in diem*, elle ne l'eſt que ſous condition qu'on ne donnera pas au plus haut prix ; je ne dis pas que cette vente ſoit conditionelle, cette condition n'eſt que ſous un tems bref, car ſi elle va à pluſieurs années, les Arrêts jugent que les droits ſont dûs de la vente. *Vide* ci-deſſus ; & dans ce tems bref, les fruits que l'acquereur leve ne font pas un objet. Dans le pacte commiſſoire il y a reſtitution de fruits, le Contrat *annihilatur ut ex tunc ;* & au contraire dans la vente à réméré, les fruits reſtent à l'acquereur, & cette vente transfére ſi bien la propriété, que ce Fief, dans la ſucceſſion de l'acquereur, eſt ſuſceptible du droit d'aîneſſe.

Secondement, les principes du Contrat pignoratif, ſont incompatibles avec le contrat à réméré ; le réméré ſe purge ou par une Sentence de déchéance ou par 30 ans ſuivant le dernier uſage, qui cependant n'a aucun fondement ; la grace accordée dans une vente ne doit pas produire une action de 30 ans pour rentrer ; cet uſage eſt contre tout principe, & contre la Loi écrite dans le Contrat ; le Contrat pignoratif ne ſouffre point de preſcription ; le titre de dépôt eſt impreſcriptible, *L. pignori, ff. de uſucap.* d'Argentré, *loco citato, de laud.*

Enfin, la troiſiéme objection eſt inſoutenable, le Contrat n'eſt mis à néant, que quand il y a reſtitution de fruits, & que la réſolution opére le même effet que s'il n'y avoit jamais eû de Contrat : cela ne peut s'appliquer ici, où les fruits, & tout ce que l'acquereur a acquis, comme propriétaire de l'héritage qu'il avoit acquis a réméré, lui demeurent irrévocablement.

X. Si le vendeur, au lieu de l'exercer dans le tems de la grace ſtipulée, ſe fait proroger la faculté, & l'exerce dans le tems de la prorogation. *Quid ?*

Les Docteurs ſont aſſez réunis pour diſtinguer la prorogation qui paſſe 9 ans, y compris la premiere grace accordée, & celle qui eſt en dedans les neuf ans. 1°. *caſu*, droits de la repriſe : 2°. *caſu*, point de droits de la repriſe. Je tiens ce parti avec Livonieres, quand même lors de la prorogation accordée, la premiere grace ſeroit expirée : c'eſt la diſpoſition de l'art. 406. de

Bourbonnois dont on eſtime beaucoup la réformation.

XI. *Quid ?* Si au lieu de l'exercer lui-même, le vendeur vend à un tiers la faculté, lequel exerce le réméré, car la vente de l'action ſans l'exercice du réméré n'ouvre aucuns droits.

M. Mainard, L. 4. ch. 3. & M. de Catelan, L. 3. ch, 32. diſent que quoique ce ſoit l'acquereur de ladite faculté qui rachete, n'exerçant que les droits du vendeur, il n'eſt dû droits que de la premiere vente ; M. de Catelan rapporte même un Arrêt du mois de Mars 1694. qui jugea qu'un Particulier ayant vendu à faculté de réméré pour dix ans, & qu'en mariant ſon neveu, il lui avoit cédé la faculté, lequel l'exerça, & retira après les dix ans ; le Seigneur fut débouté du double droit, parce que le ceſſionnaire repréſentoit le cédant, & que c'étoit toujours l'exécution du premier Contrat, qui, bien que bornée par la ſtipulation, comprend néanmoins les 30. ans par l'uſage du Parlement de Toulouſe, & que le vendeur eſt toujours quant aux lods mêmes préſumé racheter en vertu de ſon Contrat, & que les trente ans ſont toujours préſumés contenus dans le Contrat.

Il faut ſçavoir qu'en ce Parlement, ſuivant M. de Catelan *ibid.* ch. 20. l'engagement peut être juſqu'à dix ans, & que dans ce Contrat les lods ne ſont dûs *qu'après* dix ans de jouiſſance.

Mais, par rapport à la déciſion de ces Auteurs, & à la Juriſprudence qu'ils atteſtent, ils ſont contre les principes.

Je conviens encore que les Arrêts cités par Brodeau, qui ont prorogé la faculté à 30 ans faute de Sentence de déchéance, ne ſont pas bien certains ; je ſçais que M. de Lamoignon de Blanc-Menil Avocat Général ſe fit apporter les Regiſtres, pour chercher l'*initium* de la Juriſprudence de Paris, qui vouloit un Jugement de déchéance, contre l'ancienne Juriſprudence qui s'en tenoit à la convention écrite, & jugeoit la déchéance *ipſo jure* le tems paſſé : il ne la trouva pas ſur les Regiſtres, ou ſi peu, qu'il n'y avoit pas de fondement à faire. Revenons.

Je conviens que pour les trente ans, en ſuppoſant cette Juriſprudence, on peut argumenter du principe, que toute action perſonnelle dure trente ans, & que la ſtipulation de réméré ouvrant une action perſonnelle au vendeur, ſuivant le Droit Romain, cela pouvoit ſe proroger à trente ans.

Mais, en induire de-là que quand le vendeur vend à un tiers, l'action qui lui donne la faculté de réméré, & que ce tiers en vertu de la ceſſion exerce le réméré, il n'eſt rien dû à la bonne heure en

donation de roture, ès païs où n'eſt rien dû ; mais où les droits ſont dûs, je tiens, ſoit en vente, ſoit en donation, qu'il eſt dû de ſeconds lods, le ceſſionnaire repréſente ſon cédant ; ouy, quant à l'action qu'il intente, mais il le repréſente moyennant un titre ſingulier, & quand il l'exerce en vertu de la ceſſion, cela opére le même effet, que ſi le vendeur avoit retiré, & enſuite l'eût revendu à ce tiers, auquel cas droits Seigneuriaux, le vendeur par la vente de l'action que le vendeur met à exécution, évite le circuit de rentrer & de revendre, mais dans le fonds, en vendant ſon action, *& l'action étant exercée en conſéquence*, il a réellement vendu la choſe ; & par conſéquent, il y a nouveaux droits : c'eſt une pure ſubtilité de dire que c'eſt toujours l'exécution du premier Contrat : c'eſt une exécution en vertu d'*un nouveau titre*, & par un tiers qui n'avoit aucun droit ; ainſi les droits ſont dûs, & du prix principal, & du prix de la ceſſion, qui font quant au vendeur, un nouveau prix de ſon héritage, & ce, quand même ce tiers auroit exercé le réméré dans le tems de la grace, parce qu'encore une fois, c'eſt la même choſe que ſi le vendeur l'avoit retiré, & l'eût revendu à ce tiers ; c'eſt l'avis de Dumoulin, §. *hodiè* 78. gl. 1. num. 58. & 59. & de d'Argentré *de laud.* & ſur l'art. 64. *hodiè* 56. Si c'eſt une donation de l'action pour héritage roturier, ne ſera dû droits de la donation, mais les droits ſont dus de la repriſe, parce que ce n'eſt pas le vendeur qui rentre, il faut dire de même, ſi au lieu de la ceder à un tiers, il l'a cédoit à l'acheteur lui-même, ce prix ſeroit le ſupplément du juſte prix, & comme cela ne fait que confirmer le Contrat, les droits en ſont dûs au Fermier du tems du Contrat.

XII. Les Contrats d'engagement ou pignoratifs ſont d'uſage en Angoumois, Vigier ſur l'art. 10. num. 11. où il tient, comme nous l'avons dit, que l'engagement ne transfére point la propriété du domaine, c'eſt pour cela dit l'Annotateur, qu'ils ne produiſent point de droits Seigneuriaux, & ne ſont pas ſujets au retrait.

Mais, ajoute-t-il, il y a des cas où ils produiſent des lods & ventes, & où ces droits ſont dûs, plutôt pour éviter les fraudes, que par la rigueur du droit : Par exemple, ſi, après le terme convenu qui eſt au-deſſous de 10 ans celui qui a l'héritage par engagement, le retient, & en diſpoſe, il doit lods & ventes.

Il en rapporte Arrêt, dans une eſpèce ſinguliére, il eſt du 4. Juin 1684. Voicy l'eſpèce. Jean Giraud Ecuyer Sieur de Bois-Charente avoit acquis *par engagement* de la Dame de Ligneres

des rentes Seigneuriales pour la ſomme de 16000. li. avec clauſe que ſi elles ne lui étoient pas rétirées dans les cinq ans, elles lui demeureroient acquiſes à perpétuité ; peu de tems après les cinq ans, il les avoit tranſportées au Sieur d'Anquitard, qui s'étoit obligé de les garantir des lods & ventes, ſi aucunes étoient dûes ; Dame Marie Amelot, Dame de Bouteville demanda deux droits ; l'un pour le Contrat fait au Sieur de Bois-Charente, l'autre pour celui d'Anquitard ; elle en fut déboutée par le Sénéchal d'Angoumois, Appel, les héritiers du Sieur de Bois-Charente furent condamnés à payer les lods du premier Contrat, & ſur les ſeconds, on ordonna une plus ample conteſtation.

J'avoue que cet Arrêt me paroît ſingulier, en jugeant qu'ils étoient dûs du premier Contrat, parce qu'après les cinq ans ſtipulé l'engagiſte en avoit diſpoſé ; on jugeoit que l'engagiſte en étoit devenu Propriétaire ſuivant la clauſe qui étoit ſelon moy, ſimple comminatoire, par la nature du Contrat pignoratif, qui ne transfére point la propriété, *pignori rem acceptam uſu non capimus, quam pro alieno poſſidemus*, dit la Loy citée cy-deſſus, num. 9.

Enfin, dès que l'on jugeoit les droits Seigneuriaux acquis du chef du Sieur de Bois-Charente, pour en avoir diſpoſé après les cinq ans, pourquoy ordonner une plus ample conteſtation ſur l'aliénation faite par le Sieur de Bois-Charente, au profit du Sieur d'Anquitard qui avoit acquis purement & ſimplement ? il y avoit conſtamment ouverture aux ſeconds droits ; le Lecteur jugera de mes réflexions.

XIII. Il y a un uſage particulier en Angoumois ſur ces Contrats pignoratifs, ou d'engagement ; l'Additionnaire de Vigier *loco citato*, remarque qu'on peut faire ce Contrat pour un tems moindre de dix ans ; & que ſi le retrait eſt fait dans les 10. ans, n'eſt rien dû ; que s'ils ſont faits pour dix ans & plus, les droits ſont dûs *in inſtanti* ; que s'ils ſont au-deſſous de dix ans, & que l'acquéreur reſte en poſſeſſion après dix ans, le Seigneur peut en demander les droits ; il appuye cela d'une Sentence d'Angoulême du 14. Janvier 1694. & de deux Arrêts des 30. Août 1633. & 12. Mai 1703. c'eſt le droit commun ſur les Contrats qui ſont comme les Contrats à réméré pour le tems.

Mais il diſtingue ; Si l'engagiſte, après le tems convenu, tranſporte la choſe à un autre, droits ſont dûs ; c'eſt ce que l'Arrêt cy-deſſus a jugé, ſans conſidérer, ſi le tranſport étoit dans les

dix ans ; ſi le ceſſionnaire, y compris les 5 ans du cédant, avoit joui plus de dix ans, il ſuffit que l'Engagiſte après l'expiration du tems ſtipulé, en ait diſpoſé pour ouvrir les droits.

Si l'Engagiſte ne tranſporte pas à un autre, & ſe maintient dans la choſe engagée, on prétend, dit-il, qu'il faut un tems conſidérable pour faire préſumer la vente ; qu'il a été décidé par Sentence arbitrale de Paris, que la Dame Barreau, après 18 ou 20 ans de jouiſſance, devoit lods & ventes ; ce tems paroiſſant ſuffiſant pour faire préſumer le changement de Propriétaire.

XIV. Je ſuis convaincu que l'Additionnaire de Vigier a mal pris le ſens de la Sentence arbitrale de Paris.

1°. Ce n'eſt ici que la fraude qui ouvre les ventes, parce qu'on tient pour maxime que même un bail à ferme au-deſſus de dix ans doit : on y préſume une vente déguiſée ; mais de l'Engagiſte à celui qui a engagé, il n'y a aucune preſcription, ni tranſlation de propriété, ſi elle n'eſt conſentie expreſſément, depuis le contrat, ſuivant les principes du Contrat pignoratif.

2°. Les Avocats qui ont adjugé les droits contre la Dame Barreau, n'ont certainement pas préſumé qu'il falloit un tems conſidérable de jouiſſance pour en conclure une vente ou une fraude ; mais ils ont vû que la Dame Barreau jouiſſoit depuis dix-huit à vingt ans ; & imbus de la maxime, que la jouiſſance au-de-là de dix ans, en ce cas, ouvroit les droits, parce qu'on ſoupçonne une aliénation, ils n'ont pas héſité à adjuger les droits, & par-là, ont confirmé la maxime qu'un engagement au-de-là de dix ans ouvroit les droits ; voilà ce qu'ils ont jugé, & non pas qu'il falloit un tems conſidérable, au-de-là des dix ans pour préſumer l'aliénation frauduleuſe.

XV. Par l'article 362. d'Anjou dans le réméré, quand la grace n'excéde neuf ans, il n'y a droits : quand elle excéde, les droits ſont dûs.

On demande, ſi l'acquereur à grace, vendant auſſi à grace & à la charge de la grace du premier Contrat, & le premier vendeur ne fait la recouſſe dans le tems de la premiere grace, ventes ſont dûes de l'un & de l'autre : jugé par Arrêt, *ſecùs*, ſi la recouſſe eſt faite dans ce tems, les droits ne ſont pas dûs, c'eſt une note de la Marqueraie, rapportée par Dupineau ſur cet art. aux mots *n'a ventes telle grace durant.*

L'Arrêt cité comme rapporté par M. Bougier, Let. V. num. 3. eſt du 6. Mai 1608. il y a une circonſtance que Dupineau ne

nous

nous obſerve pas ; la grace étoit ſtipulée à neuf ans ; pendant la grace, il y avoit eû prorogation moyennant 20. liv. & l'acquereur avoit revendu, & le Seigneur n'avoit intenté action qu'après la prorogation expirée ; dans cette eſpèce, il y eût partage ſur la queſtion de ſçavoir s'il étoit dû doubles droits, *nil mirum* ; l'Article permet la prorogation, mais pourvû qu'elle n'excéde neuf ans ; or, icy, la faculté étoit ſtipulée *à neuf ans*, & prorogée ; & quoique la prorogation eût été accordée pendant la premiere grace ſubſiſtante, elle paſſoit toujours neuf ans, puiſque la premiere étoit pour neuf ans.

XVI. Cependant, Dupineau dit, *nous en avons toujours uſé autrement ; & nous n'adjugeons les ventes que du ſeul premier Contrat, ſi ce n'eſt que le tems de la grace du ſecond Contrat ſoit auſſi paſſée.*

Livonieres, Traité des Fiefs, L. 3. ch. 4. Sect. 3. dit auſſi que ſi le vendeur n'uſoit de la faculté qu'après la grace expirée ; dans cette eſpèce, il n'y auroit pas lieu aux doubles droits, nonobſtant l'Arrêt ci-deſſus, parce que, dit-il, cet Arrêt étoit avant que la Juriſprudence eût accordé 30. ans au vendeur non déchû ; or, cette derniere Juriſprudence, fait que juſqu'à 30. ans l'acquereur n'étant pas propriétaire incommutable, il n'y a qu'un droit. 2°. Parce que pendant la grace, le vendeur reſte toujours vaſſal ſuivant. l'art. 126. & partant, l'acquereur ayant revendu, tant que la faculté duroit, cette ſeconde vente ne transferoit point de propriété au ſecond acquereur.

XVII. Je conviens que pendant la grace, ſuivant les art. 126. d'Anjou & 136. du Maine, le vendeur reſte toujours vaſſal ; mais cette grace expirée, le Contrat devient parfait, parce que la ſtipulation a eû effet ; ſi la Juriſprudence a prorogé à trente ans, faute de Jugement de déchéance, cette Juriſprudence n'a pas changé la convention ni l'effet de la convention, & cela ne nuit point au Seigneur qui ne ſe régle que ſur les conventions ; cette Juriſprudence, ſi elle eſt certaine, eſt une vraie grace accordée au vendeur, mais cette grace n'étend pas la convention : quand il rentre dans les trente ans faute de Jugement de déchéance, il ne rentre pas en vertu de la convention, puiſqu'elle eſt expirée ; mais, parce qu'on juge, que cette convention, d'un côté, produit au vendeur une action perſonnelle qui dure trente ans, de l'autre, que l'expiration ne fait pas décheoir de plein droit, & gît en action ; qu'enfin, parce qu'on préſume que ces Contrats ne por-

Solution.

tent pas la juſte valeur, & qu'il y a lézion: enſorte que le vendeur rentre par la négligence de l'acquereur, qui ſouvent eſt charmé d'y donner les mains, & s'eſt dégoûté de ſon acquiſition : cela doit-il nuire au Seigneur ? Je tiens que non, & que les droits ſont dûs ; & que s'il y a eu une ſeconde vente à nouvelle grace, il y a encore des droits.

Je vais plus loin, & je tiens que les art. 126. & 136. d'Anjou, qui diſent que pendant la grace le vendeur reſte vaſſal, & que s'il meurt, ſes héritiers doivent la foy & le relief, ne s'entendent que des graces ſtipulées par le Contrat ; ſi elle n'excéde 9. ans, diſent ces art. & que nonobſtant que l'action ſoit prorogée a trente ans, comme cette action du vendeur ne s'exerce plus, *in veritate*, en vertu de la grace écrite au Contrat ; mais en vertu de l'action perſonnelle que cette grace écrite produit, le Seigr. eſt bien fondé de ſaiſir ſur l'acquereur après les neuf ans : il n'aura pas deux vaſſaux, comme le penſe Livonieres, il n'aura que l'acquereur pour vaſſal, il ne doit pas ſouffrir de la négligence de l'acquereur qui ne fait pas décheoir ſon vendeur, quoiqu'il en ſoit le maître, & que la déchéance ſoit acquiſe par le Contrat, les droits lui ſont acquis, à plus forte raiſon du ſecond Contrat, ſi le vendeur ne retire pas dans les neuf ans du premier Contrat, c'eſt à lui à s'imputer d'avoir occaſionné deux mutations.

XVIII. Voici une eſpèce ſinguliere qui m'a été propoſée.

Un homme & une femme ſe marient, par leur contrat excluſion de communauté ; la femme apporte 40000. liv. que le mari reçoit : lui pour s'acquitter envers ſa femme, il lui vend un héritage à faculté de réméré. *Interim* ils contractent une obligation ſolidaire. Faute de payement le créancier fait ſaiſir ces héritages ſur l'un & ſur l'autre, ſur la femme, comme propriétaire : ſur le mari, comme ayant la faculté de réméré, l'héritage ſe décrette & s'adjuge.

Le Seigneur demande doubles droits, l'un pour l'adjudication, l'autre pour le Contrat fait à la femme, comme étant *datio in ſolutum* ; on paſſe carriere ſur le premier droit, on conteſte le ſecond.

Contre le Seigneur, on diſoit, que la faculté de réméré ſtipulée par le mari, n'étoit pas expirée lors de l'adjudication faite ſur le mari & ſur la femme, que par-là la femme avoit été évincée dans le tems de la grace, que ſi elle n'avoit point été évincée par la voye ordinaire du réméré, la ſaiſie réelle ayant été faite ſur le

mari, l'adjudication faite sur lui, & la Justice étant censée vendre pour le saisi, puisqu'on admet le retrait d'un héritage vendu par décret, c'étoit comme si le mari avoit retiré, & que l'héritage eût été vendu sur lui, que dans ce cas les créanciers saisissans avoient exercé les droits du mari, & que l'adjudication ayant été faite dans le tems de la grace, la saisie réelle & l'adjudication sur la femme, n'avoit été faite sur elle que pour la déposséder, & qu'elle avoit été dépossédée dans un tems auquel elle n'avoit pas encore la propriété incommutable.

Pour le Seigneur, on disoit, & ç'avoit été l'avis de MM. Guyot, Duchesne & Berroyer, ces dignes Confreres, dont la vertu & les lumieres ont gravé leurs noms dans tous nos cœurs: on me montra leur Consultation: on disoit, que si la saisie réelle avoit été faite sur le mari, qui, dans le fait, n'étoit plus propriétaire, ce n'avoit été que pour empêcher l'effet du réméré qu'il auroit pu exercer, que l'on avoit été en droit de l'en exclure, que par conséquent le droit du Contrat fait à sa femme, étoit dû, parce que la saisie réelle sur le mari n'avoit eu d'objet que d'empêcher l'exécution du réméré, l'obligation solidaire qu'il avoit contracté avec sa femme, l'avoit rendu garand de la saisie réelle faite sur sa femme.

Le 5. Février 1734. j'appris que, suivant ces avis, la Sentence du Châtelet avoit condamné aux deux droits, on me dit qu'il y avoit eu appel, mais qu'on ne l'avoit pas suivi.

XIX. Quelques fortes que ces raisons me parussent, je ne pus me rendre, ni à cet avis, ni à la Sentence. 1°. La saisie réelle avoit été faite *pendant la grace.* 2°. Tant que la grace duroit, la femme ne pouvoit se dire propriétaire incommutable, parce que le mari avoit la voye ouverte pour l'évincer; *Et qui habet actionem ad rem, rem ipsam habere videtur.* 3°. Quelques droits que les créanciers exerçassent du chef de la femme, *la grace durant*, ils ne pouvoient jamais empêcher le réméré, ni en faire décheoir le mari, parce que tant que le temps stipulé dure, l'action en déchéance n'est pas ouverte. 4°. Si la saisie réelle & l'adjudication sur le mari opéroient le méme effet; que s'il l'avoit vendu lui-même, pour donner cet effet à l'adjudication en question, il falloit donc feindre, *que le mari avoit exercé le réméré, & avoit vendu, ou qu'on avoit vendu pour lui.* Or dans l'hypothèse, tout cela auroit opéré une exécution du réméré *la grace durant*, & la femme ayant été dépossédée *pendant la grace*, soit par l'exécution.

ordinaire du réméré, ſoit en donnant le même effet à la ſaiſie réelle, & à l'adjudication faite ſur elle *pendant la grace*, conſtamment il n'y avoit aucuns droits du Contrat de la vente que ſon mari lui avoit paſſé, par ces raiſons, je répondis que la Sentence avoit mal jugé, & que l'appelle m'en paroiſſoit juſte. On ne m'a pas pû dire ce que l'appelle étoit devenu, mais tel ſort qu'il ait eû, je crois mon avis dans les vrais principes du réméré.

SECTION VI.

Du Contrat de vente à rente rachetable.

Ce Contrat eſt fort fréquent pami nous, il ſe peut faire de deux maniéres, l'une, en vendant à rente de Bail d'héritage fonciére, mais rachetable à toujours *de tant*, l'autre, en vendaut l'héritage, & en conſtituant une rente pour le prix.

Rélativement aux droits Seigneuriaux, l'une & l'autre rente ont d'abord leur déciſion commune. Mais dans leur progrès on les diſtingue, l'une devient fonciére non rachetable, l'autre reſte rachetable à toujours.

I. En général on doit dire, que la vente à rente rachetable, ou la rente fonciére ſtipulée rachetable, ouvre les Droits Seigneuriaux. Il y a des Coutumes qui veulent que le Seigneur attende que le rachat s'en faſſe. Meaux, p. e. art. 198. St. Jean d'Angely, Titre du Retrait, Art. 3. Et Mechain, ſur l'Art. 27. du Tit. des Juriſ. ch. 4. de cette Coutume. Orléans, Art. 10. a la même diſpoſition que le 198. de Meaux pour les Fiefs, quand le bailleur a retenu la foy, & l'Art. 109. En Bail à rente rachetable de roture, les lods ſont dûs *eo ipſo* du Contrat, ſans attendre le rachat, *ut diximus ſuprà*, en réfutant Ricard ſur Senlis, par rapport au jeu de Fief. Ce ſont des Coutumes d'exception.

Suivant nos mœurs, la faculté de racheter rente de Bail d'héritage ſe preſcrit par 30. ans. La raiſon, je n'en ſçais aucune valable, & je puis dire qu'il n'y en a point.

On dira que je m'érige en Réformateur, que je ſuis ſingulier dans mon ſyſtéme, que mon eſprit ne peut s'accoutumer, même à ce qui ſe trouve établi & confirmé par un uſage immémorial, qui même a formé l'art. 120. de la Coutume de Paris.

Je ne veux pas aller contre un droit qui ſemble établi, mais j'ai un ſcrupule, & la liberté que j'ai de penſer, me donne celle de mettre au jour mes ſcrupules.

On insistera. Quel peut être, me dira-t-on, ce scrupule, cela est écrit dans l'Art. 120. de la Coutume de Paris, & c'est un article ajouté ; & c'est l'Arrêt du 23. Juin 1515. remarqué par fortuit, & Ricard qui a amené cet article ?

Je ne prétends pas aller contre la Loy, ni renverser un usage universellement reçû, mais j'écris sur des droits Seigneuriaux que cette rente ouvre d'abord, comme étant un privilege mis à l'héritage dans sa création, & qu'elle rejette quand la faculté est prescrite, & qui n'ont pas lieu, lorsqu'après la prescription acquise, l'héritage est à la charge de cette rente seulement.

Je ne veux que scruter la cause de cette prescription écrite dans l'art. 120. & sonder les fondemens, & voilà ce que le Lecteur voudra bien me permettre.

II. Suis-je le seul que cette prescription de faculté de rachat consentie *à toujours* par le Bailleur, & sous la foi de laquelle on a contracté, a révolté ? Non.

Auzanet, sur l'article 120. étoit d'avis de le réformer. Sa raison étoit, que l'acquereur chargé de cette rente *à perpétuité*, ne cultivoit pas l'héritage avec la même affection que s'il en étoit libéré, comme il s'étoit flatté en contractant. D'ailleurs, est-ce faire injure au Bailleur d'exécuter une convention *écrite*, & quand il oppose la prescription, ne revient-il pas contre son propre fait ?

Le même Auzanet dans ses Mémoires, Titre de la Prescription, fait bien connoître, & le ridicule, & l'inconvénient de cette Prescription, qui interdit à jamais à l'acquereur la liberté de racheter une rente, dont ordinairement, le rachat *égale la valeur du fonds* & dont l'intérêt est proportionné à la valeur des fruits.

III. J'ai lû avec attention tous nos Commentateurs, je n'y ai trouvé que deux raisons de cette Prescription.

La premiere, que la rente du Bail d'héritage est de sa nature non rachetable, & que cette convention détruit la nature de la rente fonciere.

La seconde, que de cette convention naît une action personnelle, pour contraindre le Bailleur à recevoir l'amortissement de cette rente, & que toute action personnelle ne dure que 30. ans.

Ces deux raisons ne m'ont jamais convaincu.

La premiere est absurde. La rente de Bail d'héritage est de sa

nature non rachetable ; donc en vendant à rente, on ne peut la ſtipuler rachetable *à toujours*, la conſéquence eſt déplorable.

La ſeconde ne me plaît pas davantage. En effet, 1°. Si l'action qui naît de cette ſtipulation eſt une action qui tend à forcer le vendeur d'amortir ſa rente ; ſi dès-là cette action eſt perſonnelle, & ne dure que 30. ans, cela doit être commun aux rentes conſtituées. On dira que c'eſt parce que ces dernieres ſont uſuraires ; qu'un écu ne produit pas un autre écu, qu'au contraire l'héritage produit des fruits, que les rentes conſtituées ne ſont que tolérées pour le commerce. *Quid indè*, rien autre choſe ; ſinon, que l'intérêt dans la vente d'un héritage eſt légitime de droit & que l'autre eſt légitimé par la Loy pour la facilité du commerce. Dans l'une & dans l'autre, le rachat qui ſe fait, n'eſt fait qu'en vertu de cette action perſonnelle qui en naît pour forcer le vendeur à recevoir ſon rembourſement.

2°. *Unuſquiſque rei ſuæ legem dicere poteſt*, la diſpoſition de l'homme fait ceſſer la diſpoſition de la Loy ; nous ſommes rebattus de ces maximes conſtantes. Or dès que par le Contrat, par le concours des deux volontés libres des Contractans, cette rente de Bail d'héritage a été créée avec ſtipulation de rachat *à toujours*, les Contractans l'ont miſe eux-mêmes au niveau des rentes dont le rachat eſt toujours ouvert, la ſtipulation *s'y conçoit de même & dans les mêmes termes* : Pourquoi ôter à un débiteur qui a contracté ſous cette loi, auquel on a vendu ſous loi, la liberté de ſe racheter quand il le pourra ?

3°. Nous l'avons dit, & cela eſt vrai. Comme le Bailleur craint le rachat qu'on a ſtipulé, le prix en eſt fixé *à la valeur du fonds*, & l'intérêt annuel *proportionné aux fruits* ; dans les rentes pures foncières l'intérêt *n'eſt jamais ſi fort*, parce que la charge eſt perpétuelle & indélébile. Or y a-t-il rien de plus favorable, que le rachat d'une rente qui emporte *ce que l'héritage donne de fruits*, & qui par ſa *perpétuité forcée*, dégoûte le preneur, & ſouvent lui fait négliger la culture de cet héritage ? L'intérêt public eſt intéreſſé à ce rachat.

4°. La rente s'éteint & ſe produit chaque année. Tous les ans ouvrent au Créancier une action pour la demander, & on l'admet à en demander 29. années. Pourquoi l'exception ne ſe perpétuera-t-elle pas comme l'action ? Pourquoi du jour du dernier payement l'action du débiteur, pour forcer le créancier à recevoir ſon rembourſement, ne ſera-t-elle pas perpétuée ? Pour

quoi la faire courir du jour du Contrat ? Pourquoi lui faire porter la peine de la ſituation étroite de ſes affaires, pour lui impoſer un joug dont il a ſtipulé la libération *à toujours*, ſtipulation ſans laquelle il n'auroit pas acquis ? Si, au créancier, chaque année donne l'action directe pour en demander 29. pourquoi, ſuivant la régle de Droit, le débiteur n'aura-t-il pas chaque année l'action ouverte pour le rachat ? *Cui competit actio directa, contra eum competit actio contraria.*

J'avoue mon foible, je ne me fais point à cette preſcription de faculté de rachat ſtipulé & accordé *à toujours.*

Mais la Loi eſt écrite dans l'art. 120. de la Coutume de Paris, elle eſt gravée ſi avant dans les cœurs, qu'on l'étend aux autres Coutumes qui n'en diſent rien, & cela, parce que c'eſt un article ajouté ſur l'Arrêt de 1515.

Ecrivons donc après cette Loi, & diſons *il eſt écrit*, que la faculté de ſe libérer d'une rente de Bail d'héritage ſe preſcrit par 30. ans. Voilà le *nec plus ultra* du raiſonnement.

IV. On a diſtingué les rentes de Bail d'héritages rachetables par la convention ; ce ſont celles ci-deſſus dont il eſt dit par l'Art. 120. de Paris, dont la faculté ſe preſcrit par 30. ans, & les rentes rachetables par la Loi, dont la faculté de rachat eſt impreſcriptible, par rapport aux Droits Seigneuriaux. Je tiens cette diſtinction inſoutenable. Les Art. 23. 33. & 78. de la Coutume de Paris donnent les droits des Baux à rente rachetable, encore qu'elle ne ſoit rachetée, la raiſon eſt, que dès qu'il eſt en la faculté du débiteur de ſe libérer, cela convertit la rente en deniers, & forme un véritable prix. Or dans l'un & dans l'autre cas, le débiteur peut former un prix, & dès-là les droits ſont dûs de l'une & de l'autre rente rachetable. Il eſt inutile d'examiner le motif de la Loi, quoique peut-être elle n'ait pas eu en vûe les droits ; ſouvent les conſéquences d'une Loi ſont plus étendues que les motifs. Toute rente rachetable par quelque motif qu'elle ſoit rachetable, fait dégénérer l'aliénation en Contrat de vente. Voilà le principe vrai & le germe des Droits Seigneuriaux dans les deux cas. Dumoulin ne faiſoit pas cette diſtinction ; car après avoir décidé que ces droits n'étoient pas dûs pour Baux à rente en général : il dit, qu'ils ſont dûs par le privilége de racheter accordé aux Bourgeois de Paris, *loco infrà citato*, num. 13. ſur le huitiéme moyen du Fermier. Et je tiens ce parti, nonobſtant l'avis de Chopin, ſur Paris, L. 1. Titre 3. n. 14. qui s'attache à

cette distinction de rente rachetabble par convention, & de celle rachetable par la Loi. L'une & l'autre est rachetable à la volonté du débiteur, encore plus celles rachetables par la Loi, où la faculté de la Loi ne se prescrit pas, & où par conséquent le preneur a la faculté perpétuelle d'avoir la maison moyennant un prix comptant.

Quelles sont les rentes rachetables par la loy ?

Si on s'en tient à l'Article 121. de la Coutume de Paris, ce sont les rentes sur les maisons de la Ville & Fauxbourgs de Paris. *Si*, dit le même Article, *elles ne sont les premieres après le cens & fonds de terre ;* & comme cette Coutume paroît en cela réformée d'après les Ordonnances dont nous parlerons dans la suite, on l'a étendue aux autres Villes du Royaume, au moins les grandes Villes. Le motif des Ordonnances a été l'entretien & la décoration des Villes, qui, dit-on, coureroient risque, si les maisons restoient chargées de rentes foncieres, la plûpart considérables.

V. Mais, quelles sont celles que l'on doit réputer les premieres après le cens & fonds de terre ? Sont-ce celles créées par le Seigneur, *in traditione fundi*, créées avec un cens ? Sont-ce celles créées par le preneur à cens, ou ses héritiers, lorsque le Seigneur *n'en a point imposé ?* le tiers acquereur d'une maison chargée *du cens ordinaire seulement*, qu'il aura acquise du preneur à cens ou de ses héritiers, & payée comptant, aura-t-il le même privilége d'aliéner à la charge d'une rente fonciere non-rachetable ? Nous la supposons *la premiere* qui aura jamais été imposée ; car s'il y en avoit eu une qui eût été rachetée, elle ne seroit plus réellement la premiere après le cens, parce que la premiere, c'est la premiere créée, non la premiere, *Actu.* Voilà le nœud gordien qui a partagé les Auteurs.

VI. Je n'ai jamais hésité à avouer mes premieres idées, quoique l'événement ait dû les effacer ; celle-ci est une de celles qui s'étoit le plus gravée dans mon esprit, & de laquelle, nonobstant l'Arrêt célebre dont je vais parler, & contre lequel je sçais que le Fermier n'a pas encore réussi, je ne suis pas encore bien défait, les raisons que j'apporterai ci-après, & que l'Arrêt m'a fait concevoir, sont puissantes, pour me rendre à ce préjugé, *j'y souscris même*, & je crois qu'il est dans l'esprit, & des anciennes Ordonnances, & de la Coutume, & j'espére que le tems déracinera ma prévention ; je la combats moi-même trop fortement,

pour

pour y perſiſter, à moins que quelqu'Arrêt contraire, ou quelque choſe de puiſſant ne me ramene au premier but, d'où je partois avant l'Arrêt.

Ce ſentiment que j'avois puiſé dans pluſieurs bons Auteurs. Dupleſſis, des Droits incorporels, Titre 3. L. 1. ch. 1. Auzanet, ſur l'art. 121. M. le Camus, Lieutenant Civil en ſes Obſervations ſur cet Article. Les deux derniers vouloient que la rente créée par le Seigneur fût ſtipulée par le Bail à cens. Auzanet prétendoit que ces termes, *les premieres après le cens*, vouloient dire, *qu'elles ſoient dues à la même perſonne, & impoſées par le même Contrat, portant création de cens.* Néanmoins il rapporte deux Arrêts contraires à ſon ſentiment, des 9. Avril 1612. & 26. Novembre 1620.

VII. C'étoit ſur ces principes, que la Chambre du Domaine à Paris étoit montée ; on y tenoit conſtamment, que les rentes dûes aux Particuliers ſur maiſons de Paris, étoient à toujours rachetables, quoiqu'il n'y eût point de rentes Seigneuriales, & par conſéquent que le Contrat ouvroit les lods & ventes. C'étoit le ſentiment conſtant du digne & docte Avocat du Roi M. le Fevre, & de M. le Leu Procureur du Roi de la même Chambre, homme fort éclairé dans les Matieres Domaniales ; c'eſt ce que je puis aſſurer par les fréquentes converſations que j'avois occaſion de lier avec eux en 1717. 1718. & 1719. que j'étois Avocat du Receveur du Domaine : conférences dont j'ai très-long tems conſervé l'habitude par l'amitié dont ils m'honoroient, ſourtout M. le Fevre.

En effet, le premier Juillet 1717, Sentence contradictoire ſur les concluſions de M. le Fevre, entre le Receveur du Domaine, & Magdeleine de la Roche, Marchande de Cheveux, ſur le Pont au Change, qui la condamna à payer les lods & ventes d'une acquiſition par elle faite ſur le Pont au Change le vingt-trois Mai 1715. de Meſſire François d'Epinville, à la charge du cens ordinaire, & de cinq cens livres de rente de Bail d'héritage, fonciere non rachetable premiere après le cens, diſoit le Contrat.

1. Mars 1732. autre Sentence contradictoire, ſur les concluſions du même M. le Fevre, entre le Receveur du Domaine, pour qui plaidoit M. Bellot, & Jean Jacquet, pour qui plaidoit Me de la Blanchardiere, qui condamna Jean Jacquet à payer les lods & ventes d'une moitié de maiſon ſiſe à Paris, foſſés de la

Baſtille, acquiſe moyennant 54. livres de rente fonciere ſtipulée non rachetable.

Il y en a pluſieurs autres ; je cite ces deux-là, parce que j'en ai eu une connoiſſance plus particuliere ; lors de la premiere, je plaidois pour le Receveur du Domaine, & je ne ſçache pas qu'il y ait eu appel, au moins je n'en ai pas été chargé, quoique je le fuſſe alors de toutes les Cauſes, tant en la Chambre, qu'en la Grand'Chambre : ſur l'affaire de Jean Jacquet, je fus conſulté ſur l'appel qu'il en interjettoit, il eſt demeuré indécis, au moins je n'ai pû en ſçavoir l'événement.

Affermi dans ce ſentiment par le ſçavant M. le Fevre, en toutes occaſions je décidois, que les ſeules rentes dûes aux Seigneurs, étoient dans le cas de l'art. : & je répondis ainſi aux Religieux de S. Julien de Tours le 11. Juin 1732. parce que je tenois & je tiens que dès qu'une rente eſt rachetable, ſoit par la loi, ſoit par la convention, il étoit dû des droits.

VIII. Cette matiere a donné lieu à deux conteſtations portées en la Grand'Chambre, ſur la derniere deſquelles eſt intervenu l'Arrêt dont je vais parler, Arrêt célébre ; j'en ai les Mémoires reſpectifs, ils ont été dans les mains de tout le monde ; & le Public s'y eſt trouvé ſi partagé & ſi intereſſé, que je crois devoir me diſpenſer de rapporter les anciens Arrêts cités pour ou contre ; celui-ci paroit déterminer la Juriſprudence. Je me contenterai 1°. de rapporter le fait en bref, & l'événement à l'Audience d'une premiere affaire pareille.

2°. Le fameux Arrêt du 18 Janvier 1737. après pluſieurs vacations & ſéances de rapport par M. Côte de Champron, & l'extrait fidéle des Mémoires des Parties ; un autre de la premiere des Enquêtes, au rapport de M. Pinon ; comme il pourroit paroître croiſer celui de 1737, j'en ai tiré exactement le fait & les moyens ſur le Mémoire de Me. Doulcet, Avocat, qui écrivoit au Procès pour la Dame Matiſſart ; & l'on verra, ſans en pouvoir douter, que le Receveur du Domaine s'eſt volontairement abuſé en invoquant cet Arrêt, pour ſoutenir rachetables, & ſujettes aux droits, toutes rentes créées ſur les maiſons. J'ai crû devoir cela à mes Lecteurs, pour les affermir davantage dans le parti qu'ils voudront prendre ſur cette belle & fameuſe queſtion.

IX. Voici le fait de la premiere inſtance appointée au Conſeil par Arrêt du 19. Août 1735. j'étois à l'Audience, & je puis le dire, parce que je l'entendis de preſque tous les Juges, le fait

eſt exactement vrai, je puis le dire, elle ne fut appointée que parce que celle ſur laquelle eſt intervenu celui de 1737. étant actuellement lors au rapport de M. Champeron, auroit été préjugée définitivement avant d'être rapportée. J'ai tiré le fait du Mémoire de Me. Leroy le jeune; ce Confrere, à la perte duquel je ne m'accoutume point: il plaidoit pour Eliſabeth de Novion, veuve de Mre. Pierre de Villepoux, Conſeiller en la Cour des Monnoyes, Intimée, contre la veuve Vignon & le Sr. Sauvin appellans, pour qui plaidoit Me. Bellot.

Le 29. Mars 1715. le Sr. Urbain Janvier, Chirurgien à Paris, avoit pris à rente une maiſon ſiſe rue Montorgueil à Paris, chargée de 2. ſ. 6. d. de cens envers le Roi, moyennant 500. liv. de rente fonciere non rachetable, comme premiere après le cens & fonds de terre, & en outre 4200. l. d'Argent; quelques années après il fit aſſigner M. de Villepoux, pour avoir acte de ſes offres de rachat de ladite rente. Sentence contradictoire en la premiere Chambre des Requêtes du Palais du 3. Août 1719. qui le déboute. Après ſa mort ſes héritiers paſſérent titre nouvel, & la reconnurent non rachetable ſans proteſter contre la Sentence. Le 15. Septembre 1731. la maiſon fut licitée & adjugée au Châtelet à la charge de la rente, & outre moyennant 20100. liv. l'acquereur fit un Décret, auquel la Dame de Villepoux s'oppoſa. Cela occaſionna une demande de l'acquereur, & des offres de racheter ladite rente. Sentence en la premiére des Requêtes, où l'affaire avoit été évoquée, qui déboute la veuve Vignon & Sauvin de leur demande.

C'eſt ſur cet appel qui a été appointé au Conſeil, que M. Gilbert de Voiſins, Avocat Général, porta la parole; il plaida cette Cauſe avec toute l'étendue, toute la netteté, & toute l'érudition dont il donnoit tous les jours des preuves ſi éclatantes. Je l'entendis avec toute l'attention dont je pouvois être capable. Il fit une analyſe magnifique des anciennes Ordonnances: il dit que ces Ordonnances ne diſtinguoient point les rentes créées par le Seigneur, *in traditione fundi*, & celles créées par les Particuliers, pourvû qu'elles fuſſent *les premieres* après le cens & fonds de terre; qu'au ſurplus les Ordonnances n'avoient point été la régle étroite de la réformation de la Coutume; que l'article 121. décidoit nettement ſur toutes ſortes de rentes de Bail d'héritages; que l'Arrêt du 26. Novembre 1620. rapporté par Auzanet ſur cet Article, avoit nettement jugé la queſtion pour

le non rachat. Il conclut à mettre l'appellation au néant. L'affaire fut appointée par les raiſons cy-deſſus. Actuellement que j'écris cecy, le 20. Août 1739. Me. de Rouvroy, Procureur de la Dame de Villepoux, me dit, que l'Arrêt de 1737. avoit déterminé les Appellans à continuer la rente; mais depuis j'ai ſçû que les Parties ſe ſont accommodées, la Dame de Villepoux ayant un emploi favorable, & moyennant un accommodement avantageux, a reçu ſon rembourſement par Acte du 1740. Je ſçais ce fait du Procureur de la veuve Vignon.

X. Voici l'eſpèce & les moyens ſur leſquels eſt intervenu le fameux Arrêt du 18. Janvier 1737.

Le 22. Mars 1711. Charles Raiſin Maître Serrurier de reſſorts à Paris, & Marie le Fevre ſa femme acquirent des Sieur & Dame Prevoſt de la Prevoſtiére, une maiſon ſiſe à Paris, grande rue du Fauxbourg S. Antoine, où pend pour enſeigne la Ville d'Anvers, ci-devant la Gerbe d'or, en la cenſive du Roi à cauſe de ſa grande Chambrerie.

Trois clauſes, 1°. De payer à l'avenir par les acquereurs les cens & droits Seigneuriaux qui pourroient être dûs. 2°. De faire inceſſamment, au plûtard dans trois ans, conſtruire à neuf de leurs deniers, & ſans aucun emprunt, le corps de logis de devant, ou de derriere de ladite maiſon, de la même grandeur & ſtructure qu'ils étoient alors. 3°. De payer ſolidairement aux vendeurs à perpétuité aux quatre quartiers de l'an accoutumés également, 1500. livres de rente fonciere de Bail d'héritage amortie & non rachetable, au payement de laquelle la maiſon demeurera affectée & hypothéquée par privilége, & généralement tous les autres biens des acquereurs; déclarent les vendeurs, qu'ils cédent aux acquereurs tous leurs droits de propriété, s'en deſſaiſinant, &c.

Le 31. Décembre 1732. aſſignation en la Chambre du Domaine, à la requête du Receveur, à Raiſin & ſa femme, pour exhiber le Contrat, payer 2533. liv. 15. ſols pour les droits d'enſaiſinement de lods & ventes, & amende, & aux intérêts & aux dépens.

Pour défenſes la veuve Raiſin propoſe l'article 121. de Paris, & dit que la rente étoit la premiere après le cens.

Dix-neuf Mai 1733. Sentence contradictoire, qui condamne la veuve Raiſin à payer les lods & ventes, aux intérêts & aux dépens.

Appel par la veuve Raiſin. Appointement au Conſeil au rapport de M. Côte de Champeron.

XI. De la part de la veuve Raiſin pour qui Me. Griffon écrivoit, deux propoſitions.

La premiere. Il n'eſt pas dû de lods & ventes du Bail à rente du 22. Mars 1711. cette rente n'étant pas ſtipulée rachetable, les lods & ventes ne ſont dûs que d'un Contrat de vente, ou équipolent à vente, & dans lequel il y a un prix certain.

La ſeconde. Il n'eſt pas dû de lods & ventes, parce que cette rente n'eſt pas rachetable.

Preuves de la premiere Propoſition.

Le Bail d'un immeuble à la charge d'une rente qui n'eſt pas ſtipulée rachetable ne produit pas de lods & ventes dans la Coutume de Paris & ſes ſemblables, parceque ce Contrat n'eſt pas une vente, & n'équipole point à vente, par la même raiſon un pareil Contrat ne donne lieu à l'un ni à l'autre retrait. Les Articles 23. & 78. parlent d'un Bail à rente ſtipulée rachetable, parce que cette ſtipulation fait que ce Contrat équipole à vente. Le Sieur le Riche Fermier convient de ce principe; que le Bail à rente fonciere ne produit point de droits, il objecte ſeulement que, ſuivant l'article 121. les rentes ſur les maiſons de la Ville & Fauxbourgs de Paris, ſont à toujours rachetables, d'où il conclut qu'il eſt dû droits de lods & ventes. Mais quoique l'Article diſe que les rentes ſur les maiſons ſont rachetables, il ne s'enſuit pas qu'elles doivent les lods & ventes, quand elles ſont ſtipulées non rachetables : ce privilége accordé aux Habitans de Paris ne doit pas tourner à leur préjudice; ce privilége n'a pas changé le droit commun de ne pas payer de lods & ventes de rentes ſtipulées non rachetables; il n'eſt pas accordé en faveur des Seigneurs féodaux : ce privilége a eu pour motif la décoration des Villes, & le rétabliſſement des maiſons; mais cela n'a point de rapport aux droits Seigneuriaux; le rachat d'une rente fonciere dûe ſur une Maiſon de Ville, ne ſe fait pas en vertu d'une convention, c'eſt en vertu d'un privilége accordé aux Habitans de Paris, qui ne change rien à la nature de la rente fonciere ſtipulée non rachetable. C'eſt pourquoi l'Acte en queſtion ne peut être regardé comme une vente; il ſe peut faire que la rente ne ſoit

jamais rachetée, les Habitans ne sont pas tenus d'user de ce privilége. Chopin, sur Paris, Livre 1. Titre 3. n. 14. décide que la faculté de rachat d'une rente foncière ne produit point de droits, quand elle est accordée par la Loi, ou par la Coutume qui forme un droit public; il observe qu'il faut différencier une faculté accordée & consentie par le Contrat, & ce que la Loi publique accorde; la convention de rachat ne concerne que les Contractans seuls; la faculté accordée par la Loi est à l'avantage de tous; par cette raison les droits Seigneuriaux cessent dans ce dernier cas; cette différence est si grande, que la faculté consentie se prescrit par 30. ans, celle établie par l'Ordonnance ne se prescrit jamais.

Preuves de la seconde Proposition.

Non seulement la rente en question n'est pas stipulée rachetable, au contraire; mais elle n'est pas sujette au rachat au quel les rentes dûes sur les maisons sont sujettes, parceque cette rente est *la premiere après* le cens, & n'est précédée d'aucune autre; par conséquent, elle est dans l'exception de la seconde partie de l'art. 121. Le S^r. le Riche prétend que cette exception n'a lieu que pour les rentes dûes aux Seigneurs, mais la Coutume ne distingue pas les rentes créées par le Contrat de Bail à cens, elle comprend généralement toutes les rentes de Bail d'héritages dûes sur les maisons de la Ville & Fauxbourgs de Paris, par quelques personnes qu'elles soient dûes, pourvû qu'elles soient les premieres après le cens & fonds de terre; l'art. 121. employe les mots, *rente de bail d'héritage*, aussi indistinctement que les autres articles qui en parlent: Par exemple, l'art. 87. parle du bail d'héritage pour signifier la rente fonciere non rachetable; il ne s'agit point dans cet article d'une rente Seigneuriale; l'art. 33. employe le même terme de bail à rente, pour signifier, la rente dûe à un Particulier; ces termes de la Coutume *rente de bail d'héritage*, ne conviennent donc pas, dans le sens de la Coutume aux rentes Seigneuriales; les rentes dûes aux Seigneurs s'appellent *droits Seigneuriaux*, *cens*, *fonds de terre*, la Coutume art. 121. en est la preuve; il n'y a point de rente Seigneuriale premiere, ou plus ancienne, elles ne peuvent s'établir que par le bail à cens. Si l'on pouvoit comprendre sous ces mots, *rente de bail d'héritage*, les rentes dûes au Seigneur, il seroit du moins certain que les rentes dûes aux Particuliers seroient aussi compriſes sous ces termes: La Cou-

tume ayant, dans la premiere partie de l'article, parlé des rentes dûes aux Particuliers; dans la ſeconde, qui eſt une exception de la premiere, elle parle auſſi des rentes dûes aux Particuliers; les anciennes Ordonnances n'ont point fait de diſtinction d'une rente premiere dûe au Seigneur, & d'une rente dûe à un Particulier. L'Ordonnance de 1441. faite par Charles VII. après avoir chaſſé les Anglois de Paris, ne diſtingue point: dans l'art. 16. le terme aſſenſement comprend toutes ſortes de rentes dont une maiſon peut être chargée; de même dans l'art. 18. qui fixe le prix du rachat au denier 12. il ne peut y avoir deux aſſenſemens au profit du Seigr. donc, les termes de cette Ordonnance conviennent à toutes rentes foncieres créées ſur les maiſons.

L'Art. 25. de cette Ordonnance excepte les premieres après le cens: c'eſt ſur cet art. que le 121. de Paris a été tracé; cet art. 25. de l'Ordonnance ne diſtingue pas; les termes le démontrent, *les rentes conſtituées après le fond de terre par aſſenſement*: cela même ne peut convenir à la rente dûe au Seigneur, qui eſt conſtituée par le Contrat de bail à cens, & non après. Dumoulin ſur l'art. 58. de l'ancienne Cout. n. 65. dit que toute rente ſur maiſon eſt rachetable, *niſi creditor probet fundarium immediate poſt jus clientelare cenſuale Domini directi, per conceſſionem fundi creatum, per Privilegia Urbis, & conſtitutionem Caroli ſeptimi ſuper redemptione redituum.* Loiſeau du Déguerpiſſemnt, L. 3. chap. 9. ne diſtingue pas non plus; *idem*, Tronçon ſur l'art. 121. qui rapporte l'Arrêt du 26. Novemb. 1620. L'Arrêt de 1612 n'a pas d'application, la rente étoit ſtipulée rachetable: Par Arrêt du Grand Conſeil du 21. Mai 1715. la Communauté de S. François de Sales réunie à S. Denis de la Chartre a été déboutée de ſa demande, à fin de payement de lods & ventes ſur une maiſon & marais du Fauxbourg S. Antoine.

XII. Me. Bellot Avocat du Receveur du Domaine, fit dans ſon mémoire deux Propoſitions contraires.

La premiere, la rente dont il s'agit n'a ni la nature ni le privilége du ſur-cens, ou premiere rente Seigneuriale après le cens, étant créée & impoſée ſur une maiſon d'un des Fauxbourgs de Paris par un étranger à la cenſive, & ſujette à rachat, quoique premiere après le cens, & ſtipulée non rachetabe.

La ſeconde, la faculté qu'a l'Appellante de pouvoir racheter à toujours cette rente, opére une mutation dans la propriété qui donne ouverture aux droits, & l'aſſujettit aux lods & ventes.

Preuves de la premiere Propoſition.

Cette propoſition dépend de la juſte interprétation de l'article 121. de Paris ; le ſens de cet art. ne peut ſe développer qu'en ne diviſant point l'art. il contient deux diſpoſitions ; l'une générale, qui, en dérogeant à l'art. 120. aſſujettit au rachat *toutes* rentes créées ſur maiſons de la Ville & Fauxbourgs de Paris, *ce que deſſus n'a lieu ès rentes de bail d'héritages aſſiſes ; &c.* l'autre particuliere, qui excepte du rachat les premieres rentes après le cens & fonds de terre ; *ſi elles ne ſont les premieres, &c.* Quiconque voudra ramper ſous la lettre de cet art. ſans remonter à ſa ſource, s'égarera juſqu'au point de croire que c'eſt aſſez qu'une rente, ſur maiſons de Paris, ait été ſtipulée non rachetable, & ſe trouve par hazard la 1re. après le cens, pour mériter la faveur d'être affranchie ; mais quand une Loy eſt équivoque, il faut en peſer tous les termes, ſonder les motifs, & rapprocher l'eſprit de la Loi au ſens que la lettre préſente ; cela ſe développe dès qu'on approfondit, & la premiere propoſition ſe montre dans tout ſon jour.

Quel eſt le motif qui a déterminé les réformateurs de la Coutume à aſſujettir toutes les rentes de bail d'héritage ſur maiſons de Paris à la Loy indiſpenſable du rachat ? ça été de graver dans la Coutume les diſpoſitions des anciennes Ordonnances, & de pourvoir d'une maniére plus marquée à la décoration de la Capitale, en invitant les Propriétaires à l'embellir lorſquils ſe trouvent affranchis d'une ſervitude qui les dégoûtoit de la dépenſe.

Dans quel eſprit ont-ils excepté les premieres rentes après le cens ? ç'a été en faveur des rentes Seigneuriales qui s'impoſent avec le cens ; le ſuffrage des Auteurs, le texte des Ordonnances, la Juriſprudence, tout coucourt à montrer que ces Ordonnances ont été le motif de l'art. 127. Brodeau & Auzanet en parlant de l'Art. 18. de 1441. & de l'Ordonnance de Mai 1553. ſont d'accord que ces termes, *ſi elles ne ſont, &c.* s'entendent des rentes Seigneuriales connues ſous le nom de ſur-cens ; ainſi penſent Chopin, Carondas, Guerin, Tournet, & les Annotateurs de Dupleſſis.

Que l'on parcoure les Ordonnances, on y verra que dès le treiziéme ſiécle nos Rois ont toujours été attentifs à libérer les maiſons de Paris des rentes perpétuelles. Philippes le Bel, en 1304. permit aux Bourgeois de Paris de ſe libérer des rentes établies

blies sur les maisons; Henry II. fait de même en 1553. il distingue la premiere rente Seigneuriale. La Jurisprudence a consacré ce point; Brodeau sur M. Loüet, Lettre R. Somm. 32. & les Annotateurs de Dupleſſis en remarquent les Arrêts de 1572. & 1575. deux autres depuis la réformation de 1605. & 1612. autre Arrêt rapporté sur M. Loüet, *ibid.* de 1648. pour la Coutume d'Orléans qui a été réformée trois ans après celle de Paris.

Posons pour un moment que la Coutume s'entende de toute rente, pourvu qu'elle soit la premiere après le cens; il est de maxime, qu'une Ordonnance publiée partout, & faite pour tout le Royaume, déroge à la Coutume, & que les Coutumes postérieures ne peuvent y déroger.

La Coutume n'a pu déroger à l'Ordonnance de 1553. la convention de non rachetable est une contravention à l'Ordonnance; & nonobstant la Coutume, la rente seroit toujours rachetable.

Preuves de la seconde Proposition.

Si la rente en question est rachetable à toujours, il en est dû des lods & ventes; c'est la disposition précise de la Coutume de Paris.

La maxime que la seule faculté de pouvoir racheter ouvre les droits sans attendre le rachat, est inconteſtable. Brodeau sur M. Loüet, *ibid.* en rapporte Arrêt de 1621. M. le Prêtre en ses Arrêtés, en rapporte un autre de 1628.

Sur le tout est intervenu l'Arrêt du 18 Janvier 1737. qui, en infirmant la Sentence du Domaine, a déchargé la veuve Raisin des condamnations contr'elle prononcées, avec dépens.

XIII. Le Receveur du Domaine s'est pourvu au Conseil contre cet Arrêt; il y a donné des Mémoires imprimés; ils me sont tombés dans les mains; le Lecteur ne sera pas fâché que je lui en donne l'Extrait, & les Réflexions que j'y ai faites; jusqu'à présent il n'a pu réussir à obtenir Arrêt.

Extrait des Mémoires du Receveur du Domaine, contre le susdit Arrêt, avec les Réflexions.

Les Conclusions du sieur le Riche au Conseil, tendoient, *à ce que sans avoir égard à l'Arrêt du Parlement de Paris du* 18 *Janvier* 1737. *Marie le Fevre, veuve Charles Raisin, Serrurier à Paris, fut condamnée à lui payer les lods & ventes d'une maison étant dans la Censive du Roy, acquise par Contrat du* 22 *Mars* 1711. *sous le titre de* 1500 *liv. de rente fonciere payable au vendeur, aux leurs, & leurs ayans cause.*

Voici les Moyens du Receveur du Domaine.

Premier Moyen. La clause du Contrat qui oblige Raisin à construire à neuf un corps de logis, *de ses deniers sans emprunt*, fait un bail à rente mêlé de vente; il est de principe que tout Contrat où il y a deniers donnés, ou obligation réductible en deniers, porte vente dont les droits sont dûs, au moins pour ce qui est réductible.

Réflexion. L'argument porte à faux.

1°. La stipulation insérée dans ce Contrat, est une stipulation d'améliorer l'héritage; cela ne fait pas une vente.

2°. S'il est dit des deniers de Raisin, il est ajouté *sans emprunt*; cela ne veut dire autre chose, sinon, que le bailleur ne vouloit pas souffrir de privilége autre que le sien; on sçait qu'en empruntant pour bâtir on donne un privilége sur la superficie, qui, dans la concurrence du bailleur du fonds auroit amené une ventilation du fonds & de la superficie, ce que le bailleur a voulu éviter, en stipulant que Raisin employeroit ses deniers sans emprunt.

3°. Quand il y a deniers donnés, il y a vente, les droits sont dûs, cela peut être vrai; mais il faut que ces deniers soient donnés au vendeur ou payés en son acquit, & alors il y a un prix; ici c'est une simple stipulation de bâtir, par Raisin, de ses deniers sans emprunt: Donc, point de prix: donc, point de vente.

Second Moyen. Le Contrat porte que les vendeurs se sont désaisis de la propriété; cependant, l'effet du bail à rente, & ce qui l'affranchit de lods, est que la propriété demeure au bailleur: or, dès que les bailleurs se sont désaisis de toute propriété, ils ont ajouté au bail à rente ordinaire, ce n'est plus un bail à rente fonciere.

Réflexion. Ce moyen est facile à résoudre, en distinguant. 1°. La propriété directe, & la propriété naturelle. 2°. Le Seigneur de l'héritage baillé à rente, le bailleur & le preneur.

Du bailleur au preneur, la retention d'une rente fonciere emporte retention de propriété directe: La rente fonciere représente le fonds: Le bailleur à l'égard du Seigneur de l'héritage n'est pas même le vrai Propriétaire direct; c'est le Seigneur; mais à l'égard de ce dernier, la retention de la rente fonciere qui représente le fonds, lui suffit pour ses droits; parce qu'en ce cas, du bailleur au Seigneur, l'aliénation n'est pas pleine, dès que le bailleur a dans sa main le représentatif du fonds.

Mais, par rapport à la propriété naturelle, du bailleur au preneur, il y a aliénation parfaite; le fonds passe en plein au preneur, le bailleur n'y a plus qu'un droit incorporel; l'héritage baillé à rente fonciere, comme celui donné à rente rachetable, devient

propre aux enfans du preneur ; il ſe partage comme ſes autres biens à la charge de la redevance : auſſi Loyſeau dans le quatrieme Ch. de la diſtinction des rentes, L. 1. n. 1. nous dit que l'on connoit la rente fonciere, en ce qu'elle eſt dûe, à celui auquel, *autrefois*, la propriété appartenoit : c'eſt ce qu'il décide nettement, *ibid.* L. 1. Ch. 5. n. 13.

De-là on peut conclure que cette déſaiſine des bailleurs étoit une clauſe de droit, clauſe même inutile à exprimer, parce que *du bailleur au preneur*, par la tradition de l'héritage, il y a pleine déſaiſine de la propriété naturelle par le bailleur.

L'article 121. de Paris ne peut être appliqué qu'aux rentes dûes au Seigneur. Troiſeme Moyen.

On répondra à ce moyen, en terminant ces réflexions. Réflexion.

Les Ordonnances de 1539. l'Edit de Mai 1553. & la Déclaration de Février 1553. (l'année commençoit à Pâques) ſont nettes ſur ce point : ces Ordonnances veulent que toutes rentes dûes ſur maiſons de la Ville & Fauxbourgs de Paris ſoient rachetables ; s'il y a de l'ambiguité dans l'Edit de Mai 1553. il faut recourir à la Déclaration de Février 1553. qui l'explique, & ne pas confondre ces deux Ordonnances. Quatrieme moyen.

Si ces Edits avoient été ſuivis, le Fermier prouveroit le contraire de ce qu'il ſoutient. Réflexion.

Il dit, page 2. *verſo* de ſon Mémoire, que les rentes *dûes au Seigneur* ſont inamortiſſables, que le cens eſt ce qu'on appelle le premier *accenſement*, & que l'eſprit des Ordonnances eſt que les premieres rentes après le premier accenſement ſoient non rachetables ; que cela ne doit s'entendre que des rentes *Seigneuriales*, comme quand, par exemple, le Seigneur impoſe 2. ſ. de cens & 50. ſ. de rente. Ces 50 ſ. ſont la premiere rente après le premier accenſement, c'eſt-à-dire, après le cens.

Or, voyons ce que porte cet Edit, & la Déclaration de 1553. que page 4. *verſo* de ſon Mémoire, le Fermier dit avoir été confirmés & renouvellés par Charles IX. en 1574. *& par les mêmes motifs* : ce ſont ſes termes.

Voici ce que porte l'Edit de Mai 1553. confirmé par la Déclaration de 1553. & en 1574. *Ordonnons que (tous cens, rentes foncieres, & autres droits * & devoirs Seigneuriaux) conſtitués ſur les maiſons des Villes & Fauxbourgs d'icelles (ſous quelque nom & titre qu'elles ſoient conſtituées (ſoit Perſonnes Eccléſiaſtiques, Corps, Colleges, Communautés, Nobles, Roturiers, ſoient* * Hic.

rachetables dedans deux mois prochainement venant (delaiſſant ſeulement ſur leſdites maiſons juſqu'à 12. den. ſi de moindre ſomme n'étoit la charge, qui demeureront pour la connoiſſance de la Seigneurie directe,) droits & devoirs Seigneuriaux envers ceux de qui elles ſont tenues, auxquelles ne voulons, ne entendons aucunement préjudicier, ains délaiſſer leur Seigneurie directe en ſon entier.

* Hic.

La Déclaration de Février 1553. porte: *Voulons que tous les cens, rentes foncieres, droits & devoirs * ſeigneuriaux conſtitués ſur les maiſons..... ſous quelque nom & titre qu'elles aient été conſtituées, ſeront rachetables à perpétuité, & pour le prix, & ainſi qu'il étoit convenu par notre Edit.*

Or, en ſuivant ces Ordonnances, toutes les rentes *ſeigneuriales, les cens mêmes* ſeroient rachetables à perpétuité, en ne laiſſant *que 12. d. de directe Seigneurie.*

De-là il ſuivroit qu'il n'y a *aucunes* rentes, telles qu'elles ſoient, exemptes du rachat; donc le Fermier, pour vouloir trop prouver, ne prouve rien; donc il prouve *contrarium in objecto*; il veut conſerver les *rentes ſeigneuriales* : cependant, il invoque un Edit qui en ordonne le rembourſement à perpétuité.

Cinquième Moyen.

Toutes les Ordonnances exemptent le premier accenſement. Ducange, de Laurieres, & Ferrieres nous apprennent ce que c'eſt que le premier accenſement; & il en réſulte que le premier accenſement eſt celui qui eſt fait par le Seigneur, lorſqu'il aliene une partie de ſon domaine, c'eſt le cens impoſé par le titre d'aliénation, qui eſt appellé cens vif, parce qu'il produit des lods & ventes; quelques Coutumes l'appellent premier droit ou menu cens; il y en a un autre qui eſt à proprement parler la rente fonciere, que la Coutume de Bordeaux appelle rente ſeche; Auvergne, cens mort ou truant, d'autres ſur-cens.

De Laurieres définit le ſur-cens, la ſeconde rente; le ſecond cens impoſé ſur l'héritage, Auvergne & la Marche l'appellent ſurcharge; Ferrieres le définit ſecond cens, qui eſt d'après le premier cens ou chef-cens.

Réflexion.

Les définitions de l'accenſement n'aboutiſſent à rien pour la queſtion préſente; lors des plus anciennes Ordonnances l'accenſement n'étoit pas bien digéré; le Fermier convient & il a raiſon, que l'accenſement proprement dit, eſt le bail à cens, ou rente fonciere avec retention de foi : Donc, la premiere *rente* après l'accenſement eſt celle *au-deſſus de laquelle il n'y en a aucune*,

au-dessus de laquelle il n'y a que le cens; ou, s'il y a rente avec retention de foi, qui est véritablement alors le cens, c'est celle qui est après cette rente.*

Inutile de rapporter les définitions du surcens, c'est une rente seconde, non pas la seconde rente; mais une rente seconde, qui n'emporte pas directe Seigneurie, quand elle seroit dûe au Seigneur : Il y a plus, les articles 18 & 25. de l'Ordonnance de 1441. expliquent que le premier accensement pouvoit être la premiere rente créée par le preneur; l'art. 18. déclare rachetables toutes rentes créées après le premier accensement; l'art. 25. excepte celles créées après le fonds de terre, *id est*, le cens: donc, l'art. 18. parle d'une seconde rente fonciere créée après la premiere; l'art. 25. parle d'une rente créée, au-dessus de laquelle il n'y a que le cens.

Sixieme Moyen.

Tous les démembremens de fiefs qui se font par accensement, contiennent tous, ou, presque tous, ces deux sortes de cens: Par exemple, 2. s. de cens, 50. s. de rente; les 2. s. sont le cens vif, les 50. s. sont la rente seche; le cens emporte lods & ventes, le sur-cens, non; le chef-cens est impreſcriptible, la rente ne l'est pas; le Seigneur n'a pas besoin de s'opposer au decret pour le cens, il le doit, pour le sur-cens & autres rentes, c'est la disposition des art. 357 & 358. de Paris.

Réflexion.

Premierement: on prend pour dénombrement ce qui n'est qu'un jeu de fief, les accensemens, comme les sous-inféodations ne sont que des jeux de fief, sans profit.

Secondement, il est vrai que beaucoup de Baux à cens contiennent une rente, mais beaucoup aussi n'en contiennent pas. De-là que conclure? sinon, que lorsque le Seigneur aura imposé une rente avec le cens, elle sera la premiere après le cens; celle que le preneur imposera, ne sera que *la seconde*; s'il n'en a pas imposé, celle que le preneur impose, sera indubitablement la premiere après le cens, parce qu'il n'y en aura point au-dessus d'elle.

Enfin tous les privileges que l'on donne au cens, sont vrais; mais *quid* à la question? Si ce n'est pour montrer que la rente créée, même par le Seigneur au par-dessus du cens, a tous les désavantages des rentes foncieres crées par le preneur à cens.

Septieme Moyen.

Charles VII. avoit excepté du rachat le premier accensement.

* Autrefois l'accensement étoit pris tantôt pour bail à cens, tantôt pour bail à rente simple fonciere; c'est ce qui cause l'obscurité des anciens textes.

Henri II. ordonna le rachat de toutes les rentes qui ne dépendent point de la Seigneurie directe, à laquelle il ne veut point déroger. N'est-ce pas-là ce que Charles VII. avoit dit, que toutes rentes constituées après le premier accensement, seroient rachetables?

Réflexion. Le Fermier, après avoir défini le premier accensement par le Bail à cens sans rente, *& bene*, veut ici concilier deux Ordonnances, & cette conciliation prouve contre son objet.

1°. Charles VII. en 1441. par l'article 18. paroit ordonner le rachat des rentes créées après le premier accensement, mais l'article 25. éclaircit cette disposition; on en parlera dans la suite.

2°. Le Fermier sent que les termes des Ordonnances de 1553. vont trop loin, il veut y trouver un autre sens.

Mais l'Edit de 1553. & la Déclaration de la même année, ne disent pas qu'elles exceptent du rachat *les rentes qui dépendent de la Seigneurie directe*, elles ne disent pas non plus, que toutes celles qui ne dépendent pas de la Seigneurie directe, seront rachetables.

Ces Ordonnances déclarent bien qu'elles ne veulent pas déroger à la directe Seigneurie; mais, en même temps, elles veulent que tous *cens, droits & devoirs seigneuriaux & toutes rentes dûes* sur maisons soient rachetables à perpétuité, & elles ne laissent que 12. den. de cens & directe Seigneurie. Donc ces Ordonnances ordonnent le rachat *des rentes seigneuriales comme des autres*; donc le Fermier qui convient que les rentes *seigneuriales* ne sont pas rachetables, & veut que l'article 121. ne regarde que ces rentes, en se servant de ces Ordonnances, prouve *contrarium in objecto*.

Huitieme Moyen. L'article 120. de Paris porte, que la faculté de racheter héritage, ou rente de Bail d'héritage, se prescrit par 30. ans entre âgés & non privilégiés.

L'article 121. dit, ce que dessus n'aura lieu ès rentes de bail d'héritages sur maisons assises en la Ville & Fauxbourgs de Paris, lesquelles rentes sont à toujours rachetables si elles ne sont les premieres après le cens & fonds de terre. Ces termes, ou sont conformes à la disposition de l'Ordonnance, ou la détruisent. 1°. La Coutume n'a pas ce pouvoir. 2°. L'article 121. n'a été ajouté à la réformation, qu'en conformité de l'Ordonnance. 3°. La Coutume a été réformée six ans après la Déclaration de

1574. Préſumera-t-on que les Réformateurs euſſent en ſi peu de tems oublié la diſpoſition de l'Ordonnance, en conſéquence de laquelle ils dreſſoient l'article, ou qu'ils ayent voulu contredire l'Ordonnance? 4°. Si la Coutume ne dit pas la même choſe que l'Ordonnance, la ſeconde partie de l'article détruit la premiere.

La premiere partie dit, que les rentes ſur maiſons de Paris ſont à toujours rachetables; la ſeconde dit, ſi elles ne ſont les premieres après le cens. Dans le tems de la rédaction de la Coutume; toutes les maiſons étoient chargées de cens; par conſéquent toutes les rentes qui pouvoient s'impoſer ſe ſeroient trouvées les premieres après le cens; &, ſuivant l'interprétation que l'on veut donner à l'article, non rachetables; il eſt donc vrai, en toute rigueur, que dans ce ſens, la ſeconde partie de l'article détruit la premiere; que cet article qui, dans la premiere partie, paroît conforme à l'Ordonnance, détruit & ſe contredit dans la ſeconde, cette même Ordonnance.

Pour détruire cette objection, on peut ſûrement poſer deux thèſes différentes.

La premiere. La Coutume ne détruit pas les Ordonnances, au contraire.

La ſeconde. La ſeconde partie de l'Article 121. ne détruit pas la premiere partie, au contraire.

1°. Loin que la Coutume détruiſe l'Ordonnance, elle ſe conforme à ſon eſprit, & l'on n'a jamais prétendu que la Coutume pût déroger à l'Ordonnance: en effet, ſuivant le Fermier lui-même, nonobſtant la diſpoſition des Ordonnances de 1553. & 1574. les rentes créées *par le Seigneur* ſont non rachetables, *quoique ces Ordonnances ne les exceptent pas*. Le Fermier lui-même dans ſes deux Mémoires, veut que la ſeconde partie de l'Article ne ſe rapporte qu'aux rentes *Seigneuriales*; ce ne peut être que parce qu'elles ſont *les premieres après le cens*, ſuivant les Ordonnances & la Coutume: donc, la Coutume, exceptant en général les premieres après le cens, ne détruit pas l'Ordonnance; elle ne diſtingue point, il eſt vrai, mais les anciennes Ordonnances ne diſtinguoient pas, elles diſoient les rentes créées *tôt après le premier accenſement*. C'eſt ainſi que parle l'Article 25. de l'Ordonnance de 1441. par conſéquent la Coutume ne déroge point à l'Ordonnance. Voici ce que dit l'Article 25. de l'Ordonnance de 1441.

*Quand aucun propriétaire voudra racheter rente constituée sur sa maison ou possession assise en notre Ville & Fauxbourgs de Paris; & si le Rentier refuse le rachat, disant qu'icelle rente fut pieça constituée (incontinent) après le fonds de terre pour dons, legs, Partages, ou * accensement, ledit Rentier sera tenu d'en faire apparoir par Lettres & Titres; & s'il ne le montre ainsi, prestement ou au premier délai à lui sur ce baillé par Justice, sans autre procès, ladite rente sera rachetable, comme constituée par achat & à prix d'argent.*

Donc, suivant cette Ordonnance, si le Rentier montre sa rente être après le fonds de terre, incontinent, *id est* la premiere, elle n'est rachetable, & loin que cet article s'entende des seules rentes *Seigneuriales* qui se créent par le Bail à cens, où seroit le danger de dire, qu'elle parle *uniquement* des rentes créées par les preneurs à cens. Elle dit, par dons, legs, partages, ou accensemens: & le Fermier convient que la rente Seigneuriale est créée par le Bail à cens. Que l'on tire la conséquence.

Me. Charles Dumoulin, sur l'Article 58. qui fait aujourd'hui les 83 & 84. après avoir dit en général, que des Baux à rente ne sont dûs droits, dit, n. 65. *Fallit si res vendita sita sit in hac capitali Parisiorum Urbe, vel ejus Suburbiis, quia tunc quemadmodum emptor fundatam habet intentionem contra creditorem, quod ille reditus sit redimibilis (nisi creditor infra primam dilationem probet esse fundiarium immediatè post jus clientelare vel censuale Domini directi per concessionem fundi creatum) per privilegia, & Constitutionem Caroli VII. super redemptionem redituum, §. 25. ita Dominus directus habet intentionem fundatam contra eumdem emptorem, per hunc textum juncta passiva interpretatione dictarum Constitutionum.* Voilà bien la preuve que Dumoulin pensoit que ce qu'on appelle rentes après le cens, peuvent être créées par le preneur à cens.

Il tient aussi la doctrine, qu'il n'y a que le premier preneur ou son successeur *ab intestat*, qui puisse se servir de cette exception, & non l'acquéreur de la rente. Je ne tiens pas l'avis de Dumoulin pour le premier qui aura imposé la rente après le cens.

Pourquoi la Coutume de Paris, d'après les Ordonnances, ne

* Dans ce tems, *accensement* se prenoit indifféremment pour Bail à cens ou à rente fonciere; & ce qu'on appelloit rentes constituées sur les maisons, étoient rentes par assignat, qui, selon la très ancienne Coutume de Paris, emportoit aliénation de l'héritage au profit du Créancier. Loiseau, de la dist. des rentes, *L.* 1. Ch. 7. n. 8. elle les mettoit de niveau aux rentes foncieres.

distingue-

distingue-t-elle pas? C'est que de même que le Seigneur en concédant à cens, peut imposer une rente, qui se trouvant avec le cens, sera la premiere après le cens, & sera que la rente créée par le preneur ne sera que la seconde amortissable à toujours; de même le Seigneur peut n'en pas imposer; alors celle créée par le preneur, en aliénant l'héritage, se trouvera la premiere après le cens, parce qu'il n'y en a point, & il n'y en aura point eu au-dessus d'elle; car s'il y en avoit eu une imposée par le Seigneur, quoique prescrite ou rachetée de son consentement, elle seroit toujours la premiere, & celle du preneur la seconde.

2°. Loin que la premiere partie de l'article se trouve détruite par la seconde partie; il est vrai de dire, qu'elle se trouve confirmée. *Exceptio firmat Regulam.*

La premiere partie de l'article est la these générale : la faculté de racheter rente sur les maisons de Paris ne se prescrit point. La seconde partie est l'exception : *si elles ne sont les premieres après le cens & fonds de terre.*

En vain le Fermier dit à la fin de la page 6 de son premier Mémoire, que tout s'éclaircit dès qu'on entend la Coutume des rentes *Seigneuriales*, & que l'on revient à l'esprit des Ordonnances.

Ce retour ne sera pas à l'esprit des Ordonnances de 1553 & 1574, qui n'exceptent de rachat aucunes rentes, au contraire, *droits & devoirs Seigneuriaux.*

Mais en ne distinguant point les premieres rentes, telles qu'elles soient, la Coutume se trouve conforme à l'Ordonnance de 1441.

Enfin on dit : Mais lors de la réformation de 1580, toutes les maisons étoient chargées de cens, par conséquent toutes les rentes qu'on pouvoit imposer, se seroient trouvées les premieres après le cens : dès-là non rachetables.

La conséquence est fausse, parce que si toutes les maisons se trouvoient chargées de cens, il pouvoit y en avoir aussi, & il y en avoit chargées *de cens & rentes ;* & sur ces dernieres, les rentes créées par les preneurs à cens, en aliénant leurs maisons, ne se trouvoient pas les premieres après le cens, si le Seigneur n'avoit point imposé de rente; celle du preneur jouissoit du privilége; & voilà pourquoi la Coutume, d'après l'Ordonnance de 1441, n'a point distingué les premieres après le cens.

Le motif des Ordonnances est si intéressant, qu'on ne peut

s'y refuſer ; ce motif eſt le bien de la choſe publique ; le parement & décoration de la Ville, la conſervation, entretenement & accroiſſement de la Ville, une maiſon chargée de groſſe rente égalant la valeur du fonds ne ſe rétablira pas, & quand on ſuppoſeroit quelqu'obſcurité dans la Coutume, rien de plus naturel que de l'expliquer par l'Ordonnance ; il n'y a point d'Habitant de Paris qui ne doive ſouhaiter que la Coutume s'anéantiſſe devant l'Ordonnance.

Réflexions. 1°. La Coutume eſt une Loi, que l'on peut dire émanée du Roi même, puiſque la rédaction s'en eſt faite ſous le ſceau de ſon autorité ſouveraine. Par conſéquent il faut s'y conformer, ſi quelque Edit n'y déroge *textuellement* : les Parlemens ſont aſtreints à la ſuivre.

2°. La Loi ne décide jamais des inconvéniens, parce qu'elle ne peut les prévoir tous ; ſi la Loi avoit parlé des rentes égalant la valeur du fonds, c'eût été une ſource de procès, on en ſeroit venu à l'eſtimation & ventilation du fonds & de la rente, pour ſçavoir ſi elle égaloit la valeur du fonds, valeur qui varie ſuivant les tems. C'eſt un de ces cas rares que la Loi ne prévoit pas, & ne veut pas prévoir : cela n'entame pas la déciſion générale.

3°. Le Fermier ſe forme des moyens qui n'ont aucun fondement : il dit, que ſi une maiſon chargée de groſſe rente ſe dégrade, elle périra ſans reſſource, que perſonne ne la rétablira, & que c'eſt cependant le motif intéreſſant des Ordonnances.

En répondant au dernier moyen, on réfutera celui que le Fermier tire du motif de l'Ordonnance. Mais au fond le moyen allégué par le Fermier n'a que l'écorce. En effet,

Dans un Bail à rente, il y a deux perſonnes intéreſſées à le ſoutenir, le bailleur & le preneur ; le bailleur, pour que ſa rente ſoit aſſurée ; le preneur, pour retirer un loyer qui paye la rente, & lui rapporte du bon.

Si le preneur dégrade & ne paye plus la rente, le ſeul inconvénient eſt, que le bailleur eſt obligé de rentrer dans ſon bien, & la rente eſt éteinte ; & alors en revendant le fonds, il n'y a plus de rente ; s'il veut la réimpoſer, il faut qu'il rétabliſſe la maiſon : ou s'il en charge le nouveau preneur, la rente eſt beaucoup moindre ; voilà l'inconvénient réparé.

Il faudroit ſuppoſer avec le Fermier, que deux perſonnes intéreſſées laiſſeront dégrader le bien, & s'expoſeront à perdre, l'un

ſa maiſon, l'autre ſa rente. Si cela arrive, ce ſont de ces cas rares que la Loi ne veut pas prévoir, parce qu'ils ne ſont pas un objet pour le général.

Si l'Article 121. ſubſiſtoit par rapport aux rentes particulieres le retrait lignager qui eſt un droit naturel & du ſang, ſeroit anéanti. Par un Acte en Brevet on racheteroit la rente, & par ce moyen les Seigneurs & les Lignagers ſe trouveroient fruſtrés. A cette occaſion il cite d'Argentré, §. 52. *de laud.* Diviſeme Moyen.

1°. Le retrait lignager eſt odieux; il eſt contraire à la liberté du Commerce; ainſi le prétendu tort que l'Article 121. feroit à ce droit, n'eſt pas un inconvénient à craindre. D'ailleurs la Coutume décide que le retrait n'a pas lieu en Baux à rentes non rachetables. Voilà la Loi écrite contre laquelle le Fermier ne ſe récrie point. L'on ne rendra pas rachetables toutes les rentes pour donner cours à un droit que, par les formalités & les ambages, les Coutumes ont rendu de ſi difficile exécution, qu'on voit que les Réformateurs avoient deſſein de l'abolir. Réflexion.

2°. Comme la fraude ne ſe préſume point, la Loi ne la prévoit pas. Quand elle ſe manifeſte, & qu'elle gliſſe tellement, qu'elle inonde un pays, le Roi la réprime; nous en avons l'exemple dans la Déclaration contre la fraude Normande.

3°. Les droits Seigneuriaux ne ſe perdent point par la fraude; l'action du Seigneur eſt ouverte, du jour que la fraude eſt découverte, quand elle a été tellement cachée, que le Seigneur n'a pû la ſçavoir.

4°. L'inconvénient du rembourſement d'une groſſe rente créée par le Bail à rente, n'en eſt pas un, parce qu'on ne ſuppoſe pas qu'un preneur chargé d'une groſſe rente par ſon Contrat, la rembourſera par un Brevet ſans minute, & ſans faire émarger ſon Contrat; ce Brevet peut ſe perdre, & l'expoſer à continuer une rente qu'il aura rembourſée. D'ailleurs mille circonſtances journalieres l'obligeront à ſe découvrir; une ſimple ſaiſie-arrêt en ſes mains ſur ſon Bailleur; il faudra qu'il juſtifie qu'il ne la doit plus, & quand on lui oppoſera ſon Contrat, il montrera néceſſairement le Brevet de rachat pour ſoutenir ſa procuration affirmative.

Pluſieurs autres occaſions le forcent à rendre le rembourſement public. On ſuppoſe même qu'il puiſſe arriver que ce rembourſement demeurera caché aſſez long-tems pour que le Seigneur ne ſoit plus en état de le demander. C'eſt un cas ſi rare

qui trouble l'arrangement commun des familles, qu'on ne peut prévoir, parce qu'on ne prévoit point une fraude, dont le contre-coup peut retomber sur le fraudeur par la perte du Brevet; cela ne peut déranger la Loi qui déclare ces rentes non rachetables, & dès-là non sujettes aux droits.

5°. Le sentiment de d'Argentré ne détruira pas l'Art. 121 de Paris, & s'il a occasionné l'Art. 73 de Bretagne, cela ne regarde que les biens de la campagne, parce que sur des maisons de Villes on n'impose gueres de rentes en grain. Ce droit de la Bretagne pour les biens de campagne est singulier, & ne peut être étendu ailleurs.

Enfin le Fermier prouve toujours trop, & dès-là ne prouve rien. Si les Baux à rente fonciere sont une fraude aux droits, il faut abolir aussi ceux pour les héritages de campagne, & il ne porte pas ses vues jusques-là.

Dire, comme il dit, que le motif de l'Ordonnance est trop intéressant pour n'y pas déferer, que c'est la décoration de la Ville, cet argument perd sa beauté dans la bouche du Fermier. Si les Ordonnances & la Coutume déclaroient non-rachetables toutes les rentes premieres & secondes sur maisons de Paris, & néanmoins les déclaraſſent sujettes aux droits Seigneuriaux, le Fermier s'embarrasseroit peu de la décoration de la Ville.

Onziéme Moyen. L'Article 122. déclare les legs pitoyables en deniers ou grains sur maisons de Villes rachetables à toujours. Voilà donc des rentes foncieres sur les maisons des Villes rachetables; c'est une exception de l'article précédent.

Sur cet Article on voit que le Tiers-Etat avoit demandé la même Loi pour toutes les autres rentes, donc le Tiers-Etat reconnoissoit toutes rentes sur maisons de Paris rachetables; le Clergé s'y opposa. Voilà une preuve que l'Article 121. a été rédigé sur l'Ordonnance. Les Réformateurs n'eurent point d'égard aux remontrances du Clergé.

Réflexions. 1°. Il faut distinguer les rentes *de pure libéralité*, & celles qui se créent en aliénant le fonds : si le Fermier avoit fait cette distinction, il n'auroit pas risqué cette objection.

Dans les premieres, en recevant le remboursement, l'Eglise profite toujours de la libéralité du défunt, il n'y a qu'à remplacer. Dans les secondes, le Bailleur ne donne son fonds & ne se prive des fruits que pour avoir un revenu assuré; ce revenu lui tient lieu du fonds, & le forcer à recevoir son remboursement,

c'eſt lui faire perdre ſon fonds, dont il ne s'eſt déſaiſi que ſous la foi de ce revenu; il faudroit annuller la rente, & lui reſtituer ſon fonds.

2°. Dire que parce que le Tiers-Etat demandoit, que *toutes* rentes fuſſent déclarées rachetables, c'étoit reconnoître que toutes les rentes ſur maiſons étoient rachetables; c'eſt une petition de principe, c'étoit *vouloir* non pas *reconnoître*; il y a bien de la différence de ces deux cas.

Douziéme Moyen.

Cela a été nettement jugé contre la Dame Matiſſard, par Arrêt du 27 Août 1728.

Réflexions.

On s'eſt abuſé en citant cet Arrêt, tant dans les Mémoires du Fermier au Parlement, que dans ceux qu'il a donné au Conſeil du Roi. J'en rapporte l'eſpece *infrà*.

Nous avons ci-deſſus rapporté les préjugés pour Paris.

Le Fermier rebat encore le moyen tiré du motif de la décoration des Villes; nous l'avons déja réfuté; ajoutons que ſi *à contrario* le Roi déclaroit les rentes premieres après le cens, rachetables à toujours, *ſans néanmoins que cela donnât ouverture aux droits*, parce qu'elles ne ſeroient rachetables que par la Loi, le Fermier ne releveroit pas le motif des Ordonnances, le parement & décoration de la Ville.

Dernier Moyen.

L'Ordonnance déclare les rentes ſur maiſons de Paris & Fauxbourgs rachetables; donc elles doivent lods & ventes, parce que toutes rentes rachetables doivent lods & ventes: qu'elles ſoient rachetables par la convention, qu'elles le ſoient par la Loi; dès qu'elles ſont rachetables à toujours, elles tombent dans le cas de la Coutume.

La Coutume excepte les premiers après le cens, mais cela ne doit s'entendre que des rentes créées par le Seigneur, qui ſont ordinairement modiques, & parce qu'elles ſont de leur nature inamortiſſables.

Réflexions.

1°. Nous l'avons dit: il faut écarter les Ordonnances de 1553 & 1574; elles vont juſqu'à ordonner le rachat des *rentes*, *droits & devoirs ſeigneuriaux*, & ne laiſſent que 12 deniers; dès-là, on n'en peut tirer un argument: le Fermier ne veut pas aller juſqu'à l'art. 25 de l'Ordonnance de 1441; il a raiſon: on en a rapporté ci-deſſus la diſpoſition, & elle ne quadre pas à ſa demande.

Cette Ordonnance, ni l'art. 121 de Paris ne diſtinguent point elles déclarent non-rachetables les premieres après le cens.

Or, ſi le Seigneur, en donnant à cens n'a point créé de rente;

inconteſtablement celle à la charge de laquelle le preneur a aliéné, et la premiere après le cens, puiſqu'il n'y en a point avant elle.

2°. Dire que la Coutume n'a entendu que les rentes créées par le Seigneur, cela n'eſt pas probable; pourquoi? c'eſt que la demande en lods & ventes n'eſt fondée que par conſéquence du rachat de la rente *.

* *Quod nota.*

Or, premierement, *ex conceſſis* les rentes créées par le Seigneur, par leur ſeule qualité ſont inamortiſſables; dès-là, elles n'ont pas beſoin de l'exemption prononcée par l'art. 121. Secondement, quand le Seigneur qui a donné à cens & rente, recevroit le rembourſement de ſa rente, il ne ſeroit jamais dû de lods & ventes, parce que, ſoit que le Seigneur vende à prix d'argent dans ſon fief, ſoit qu'il donne à cens, & à rente fonciere dont il reçoive le rembourſement, jamais il n'eſt dû de lods & ventes; cela eſt inconteſtable.

Or, dira-t'on que l'on a fait un article de Coutume exprès, pour affranchir de droits *le rachat de rentes*, qui, *même rachetées* du conſentement du Seigneur qui les a impoſées, ne peuvent produire de lods & ventes? Ne pourroit-on pas dire avec plus de vérité, que les rentes créées par le Seigneur, étant par elles-mêmes inamortiſſables, & au cas de rachat *accepté*, ne produiſant pas de lods & ventes, l'Ordonnance & la Coutume exceptant du rachat les rentes créées par le preneur qui ſe trouveroient les premieres après le cens, n'ont parlé que de celles-là, comme étant les ſeules dont le rachat peut ouvrir les droits?

De tout cela je tirerai ma conſéquence, que les rentes créées par le preneur en aliénant l'héritage peuvent être ou n'être pas les premieres après le cens, qu'elles ſont les premieres ſi le Seigneur n'en a point impoſé, & alors elles ſont l'objet de l'exception de l'art. 121. qu'elles ne ſont pas les premieres ſi le Seigneur en a impoſé, ſoit qu'elles ſoient preſcrites ou rachetées, ſoit qu'elles ne le ſoient pas, & que dans ce cas elles ouvrent les droits; mais dans le cas où le Seigneur n'en a point impoſé, il faut que la rente dont eſt queſtion ſoit, je ne dis pas, la ſeule ſubſiſtante avec le cens, mais la premiere créée depuis l'accenſement.

Arrêt de Matiſſard.

XIV. Voici l'eſpece de l'Arrêt rendu en la premiere Chambre des Enquêtes contre la Dame Matiſſard, au rapport de M. Pinon, le 27 Août 1728. J'ai tiré le fait du Mémoire de Me Doulcet, Avocat de ladite Dame Matiſſard.

Le 28 Mars 1707, Marie Feugere, épouse séparée quant aux biens du sieur Engrand Matissard, céda & transporta à Honoré Charmettau & Margueritte Colin sa femme, une maison sise à Poitiers, moyennant 100 liv. de rente *fonciere* non rachetable.

Par ce bail*, on devoit payer en l'acquit de la Dame Matissard trois petites rentes, l'une de 15 liv. dûe aux Augustins de Poitiers, l'autre de 5 liv. dûe à la Fabrique de S. Didier, la troisième de 10 s. au Chapitre de Notre-Dame de Poitiers, dont cette maison étoit chargée; ce contrat passé par le fondé de procuration de la Dame Matissard, fut par elle ratifié le 5 Février 1713; les preneurs se chargent encore de payer une quatrième rente de 40 s. dûe à l'Abbaye de Montierneuf, dont le contrat ne parloit point. * Hic

Charmettau & sa femme firent des offres à la Dame Matissard de rembourser la rente de 100 liv. sur le pied du denier 20, & obtinrent Sentence en l'Echevinage d'Arras qui les déclara bonnes & valables; appel par la Dame Matissard; Sentence au Conseil Provincial d'Artois le 15 Février 1727, qui infirme celle de l'Echevinage, déclare Charmettau & sa femme non-recevables en leurs demandes & offres; appel en la Cour, procès conclu au rapport de M. Pinon en la Première.

Moyens de la Dame Matissard.

1°. La fin de non-recevoir contre les offres, résulte de la Loi écrite dans le contrat; cette rente a été créée & stipulée non rachetable; le contrat est la Loi des Parties. 2°. Les Ordonnances du Royaume n'ont point dérogé à ces conventions, elles n'ont permis le remboursement des rentes foncieres que quand elles étoient transportées à d'autres; elles ont conservé l'engagement du preneur au bailleur. 3°. L'article 121 de Paris n'a point été étendu aux autres Coutumes. 4°. * Si l'on admettoit le remboursement, ce ne peut être qu'à un denier plus fort que le denier 20, & la Coutume de Poitou n'a point admis le privilege du remboursement. * Hic

Sur le tout est intervenu l'Arrêt du 27 Août 1728, qui met l'appellation, & ce, au néant; émendant, ordonne l'exécution de la Sentence de l'Echevinage d'Arras.

XV. Est-ce là l'espece de l'Arrêt de 1737? Je viens de remarquer dans le fait que la Dame Matissard avoit chargé les preneurs de *quatre autres rentes* à prendre sur la maison, *antérieures*

à celle de la Dame Matiſſard. Me Doulcet à qui j'en ai parlé, me dit, que de ſa part, on n'avoit pas voulu toucher ce point, & effectivement il ne répondoit aux Ordonnances & à la Coutume, qui n'exemptent que la premiere après le cens, que par le moyen général que la Coutume de Poitou n'accordoit point ce privilége.

Ainſi, l'on voit clairement que le Fermier ne doit pas ſe ſervir de cet Arrêt, contre celui de 1737.

Nota. Le Let ſur l'article 359 de Poitou, rapporte deux Sentences du Préſidial de Poitiers des 16 Décembre 1647 & 30 Mai 1661, qui jugent les rentes ſur maiſons de ville amortiſſables; il ne diſtingue point ſi elles ſont ou non les premieres après le cens; je ne crois pas ces Sentences dans les principes.

Il ſemble que l'Arrêt de 1737 fixe aujourd'hui la queſtion, il a été rendu en très-grande connoiſſance de cauſe; jamais affaire n'a été mieux inſtruite de part & d'autre, mieux ſçue de tout le Palais, & plus examinée.

J'ai vu par les Mémoires diſtribués pour ces trois affaires, je comprends celle appointée: tous y convenoient que quand la rente même première après le cens étoit tranſportée à un tiers, par le bailleur ou ſes héritiers, elle ne jouiſſoit plus du privilege d'être non rachetable.

Cela eſt tiré d'un ancien Arrêt du 29 Mars 1575, rapporté par Brodeau, ſur M. Louet, Lettre R. Somm. 32, *conſultis claſſibus*, & après, dit Brodeau, *que deux de Meſſieurs ſe ſeroient tranſportés, de l'Ordonnance de la Cour au Châtelet de Paris, pour ſçavoir comment l'article 16 de l'Ordonnance de 1441 étoit obſervé*, l'Arrêt, conformément à cet article, ordonna le rachat au denier 12. Meſſieurs des Requêtes du Palais, par leur Sentence du 5 Mars 1574, avoient ordonné le rachat au denier 20. *on ordonna que l'Arrêt ſeroit lû & publié au Châtelet.*

Premièrement, cet Arrêt n'a été de réglement que pour le denier du rachat: car, plus bas, Brodeau nous dit que pluſieurs ignorant cet Arrêt, avoient encore ordonné le rachat au denier 20. Auſſi la difficulté n'étoit que ſur le taux du rachat.

Secondement, cet Arrêt par rapport au rachat en lui-même d'une rente fonciere premiere après le cens, cédée à un tiers, eſt fondé non-ſeulement pour le taux du rachat, mais pour le rachat, ſur l'article 16 de l'Ordonnance de 1441, dont voici les termes.

Toutes manieres de rentes conſtituées par achat & prix d'argent, par aſſenſement, partages faits entre cohéritiers ou autres, par dons,

dons, legs ou autrement en quelque maniere que ce ſoit, ſur les maiſons & poſſeſſions, qui ſelon ledit privilege, ſe peuvent crier & ſubhaſter (ſi, depuis ledit aſcenſement, partages, dons ou legs; elles ont été vendues ou tranſportées de main en autre, à quelques perſonnes qu'elles appartiennent, ſoit Egliſes, Colleges ou autres perſonnes; les Propriétaires d'icelles maiſons ou poſſeſſions, qui ſont à preſent, ou qui ſeront pour le tems à venir, les pourront racheter,) ſçavoir, le denier 12. monnoye courant à preſent, (à quelque prix que leſdites rentes ayent été vendues ou achetées).

XVI. Ainſi, le principe eſt certain que lorſque la rente fonciere premiere après le cens, eſt tranſportée à un tiers, elle eſt rachetable.

Mais je tiens qu'il ne faut entendre cet article 16. de l'Ordonnance de 1441. & l'Arrêt de 1575. que des tranſports faits à prix d'argent, & non des tranſports gratuits, comme dons purs & ſimples, non appréciables, ou legs, à quelque perſonne que ce ſoit, & que dans les mains de ces derniers, elles ſont toujours non rachetables. Exception.

Ma raiſon eſt double.

1°. Le rachat n'eſt ordonné que parce qu'au moyen du tranſport ou vente, le bailleur a ſouffert ſon rembourſement de cette rente, & que l'acquereur de cette rente n'eſt devenu créancier qu'au moyen *du prix* qu'il en a donné, prix qui tient lieu *au bailleur de ſon rembourſement*, ſoit que la vente ſoit volontaire, ſoit qu'elle ſoit par decret de ladite rente, parce que la Juſtice vend pour la partie ſaiſie.

2°. L'article 16. de l'Ordonnance de 1441. qui dit d'abord venduës & tranſportées, finit en diſant, qu'elles ſeront rachetables au denier douze, *à quelque prix que leſdites rentes ayent été venduës ou achetées*; ce qui déſigne la vente volontaire, & la vente par décret. Donc, l'Ordonnance ne parle que des tranſports *à prix d'argent, ou choſes équipollentes*, & ne s'applique pas aux tranſports purement gratuits, comme dons ou legs; ce n'eſt pas le tiers ceſſionnaire qui occaſionne le rachat ordonné par cette Loi, c'eſt le rachat, que cette Ordonnance ſuppoſe que le bailleur a reçu lorſqu'il a tranſporté cette rente à prix d'argent; & en même temps l'Ordonnance regarde en ce cas cette rente comme conſtituée à prix d'argent à l'égard de ce tiers acquereur.

XVII. Nous avons dit ci-deſſus nombre 1. qu'à l'exception de quelque Coutume la vente ou bail à rente ſtipulée rachetable,

ouvroit les profits; & cela eſt vrai, elle les ouvre dès l'inſtant; ſans attendre le rachat, de même qu'ils ſont ouverts dès l'inſtant d'une vente à prix d'argent dont les payemens ſont differés en pluſieurs temps ; la raiſon eſt que cette forme de payement eſt purement *in gratia emptoris*, & cela ne peut nuire au Seigneur: c'eſt l'avis des meilleurs Auteurs, & je le tiens indubitable.

Mais comme cette faculté de rachat ſe preſcrit par trente ans: alors, quand l'héritage ſe vend, il faut diſtinguer : ou il eſt vendu à la charge de la rente ſeulement ; en ce cas, point de droits: ou il eſt vendu non ſeulement à la charge de la rente, mais avec un prix; en ce cas, les droits ſont dûs de ce prix.

Si cette rente, redevenue fonciere, eſt vendue, les droits ſont ouverts *in inſtanti*, comme de la vente d'un immeuble à prix d'argent: *Vide* Brodeau ſur M. Loüet, Lettre P. Somm. 21 ; quand c'eſt le Seigneur, qui, en aliénant partie de ſon fief, l'a aliéné à rente rachetable, & avec un cens, quoique par la preſcription de rachat elle redevienne fonciere, elle n'eſt pas Seigneuriale pour cela, elle ſe partage roturierement dans ſa ſucceſſion. *Vide* mon Traité du Relief, ch. 9.

XVIII. Si, en vertu de la ſtipulation cette rente eſt rachetée, il n'eſt point dû de droits pour le rachat, parce qu'on les a payés ou dû payer lors de ſa création, s'ils n'étoient pas payés, ils le ſeroient lors du rachat, parce que ce faiſant dans les trente ans, il n'y auroit point de preſcription, & ſeroient dûs au Seigneur du temps du Contrat, parce que le droit lui étoit acquis *ſtatim contractu concluſo*.

XIX. En Anjou, on prétendoit que de ces rentes rachetables les droits n'étoient dûs que quand elles étoient rachetées : cela a été proſcrit par l'Arrêt du Bellay rapporté par M. Loüet, Lettre L. Somm. 18. il eſt du 17 Avril 1601. de la prononciation de Pâques: on diſtinguoit les rentes rachetables par obligation, & les rentes rachetables par faculté ; on donnoit les lods & ventes *in inſtanti*, au premier cas ; au ſecond, non ; l'Arrêt a rejetté cette diſtinction, il a été publié en Anjou.

Poquet de Livonieres, Traité des Fiefs, L. 3. ch. 3. dit que comme cet Arrêt n'a pas été publié au Maine, on y eſt reſté dans l'ancien uſage de diſtinguer ces rentes.

Il eſt vrai que Brodeau ſur l'article 137. du Maine en ſon Commentaire *in folio*, Ed. 1645. dit que depuis l'Arrêt du Bellay pour l'Anjou, on a jugé par Arrêt qu'il ne date pas, au profit de

la Veuve de Me Moreau Avocat au Maine, qu'il n'étoit dû ventes de la rente de faculté rachetable ; autre chose seroit, dit-il, de la rente rachetable par obligation, qui est quand elle est stipulée rachetable à certain prix, *& dans un certain temps*, après lequel l'acquereur pourroit y être contraint.

Le même Brodeau sur le même article dans son Commentaire abregé, intitulé Illustrations, Ed. 1658. outre l'Arrêt de la Veuve Moreau, rapporte deux Sentences du Présidial du Mans des 24 Septembre 1621. & 30 May 1646. qui jugerent suivant cette distinction ; il le dit encore, dans le même abregé sur l'article 325.

XX. Je tiens cet usage abusif, & la distinction chimérique en elle-même, & sans fondement ; en effet, 1°.

L'Arrêt de 1601. appellé du Bellay, est de Réglement ; il est vrai qu'il ne fut publié qu'à Angers, parce que l'affaire venoit de ce Siége ; mais cette distinction qu'au Mans on tire de l'art. 365. du Maine, étoit tirée en Anjou de l'art. 355. qui parle mot pour mot le même langage : on sçait que ces deux Coutumes, à peu d'articles près, sont précisément & textuellement les mêmes, & quand, dans la Coutume d'Anjou, la Cour, par un Arrêt de Réglement, a si solemnellement rejetté cette distinction, n'est-ce pas un abus que de la faire valoir au Maine dont le texte est en tout semblable à celui d'Anjou, sous prétexte que cet Arrêt n'y a pas été publié ? Brodeau, qui, dans ces deux Ouvrages, cite l'Arrêt de la Veuve Moreau, ne le date point ; & je suis convaincu que cela est bien discuté pour le Maine, la Cour rendroit pour ce Pays pareil Arrêt que pour l'Anjou : il y a de la bizarrerie, lorsque la Cour a si nettement interpreté une Coutume voisine qui parle le même langage, de s'en tenir à l'usage ancien, parce que l'Arrêt n'est pas rendu sur appel de Sentence du Mans, *ubi eadem ratio ; ibi eadem lex & norma decidendi.*

2°. Au fond, rien de plus absurde que cette distinction ; les Auteurs Manceaux & Angevins disent que la rente rachetable par obligation, est celle où le rachat est stipulé daans un certain temps après lequel l'acquereur est contraignable au rachat ; c'est une erreur insupportable : c'est imprudemment que l'on appelle cela une rente ; c'est une vente d'un héritage pour un certain prix, dont le payement est stipulé dans un certain temps après lequel l'acquereur est contraignable, & *cependant l'interêt* ; & cela est légitime, parce que, quoique le prix de cet intérêt ne soit pas

aliéné c'eſt la vente *d'un fonds* qui produit des fruits ; & dès-là le prix produit des intérêts ; mais ce n'eſt pas là une rente, c'eſt une vente *à prix payable à certain temps, & cependant intérêts*, ce qui eſt différent d'une rente, dont le débiteur ne peut pas être forcé au rachat : or, il eſt de maxime inconteſtable que le délay donné à l'acquereur pour payer ne nuit point au Seigneur, & les droits en ſont dûs *in inſtanti* ; mais encore une fois, ce Contrat n'eſt point un bail à rente, & c'eſt une pure chimere que de diſtinguer la rente rachetable par obligation, & celle rachetable par convention ; la prétendue rente rachetable par obligation n'eſt qu'un prix à intérêt, mais intérêt légitime, parce qu'il eſt le prix d'un fonds, & ce prix eſt un prix dont le payement eſt differé à certain temps *in gratiam emptoris :* or, une vente moyennant un prix, & cependant intérêt, & un bail à rente rachetable, *toto cœlo diſtant.* 1°. *Caſu*, par le bail à un temps fixe, le preneur eſt *forcé* au *payement*, je ne dis pas au *rachat*, car ce n'eſt pas un rachat, c'eſt le payement du prix ſtipulé ; 2°. *Caſu*, dans le Contrat par bail à rente rachetable, le rachat eſt en la pleine liberté du débiteur ; & en toute rente, dès qu'elle eſt rente, ſoit conſtituée à prix d'argent, ſoit ſtipulée rachetable, le rachat eſt en la pure faculté du débiteur : autrement, elle n'eſt plus rente, c'eſt une obligation où l'intérêt n'eſt permis que dans la vente d'un immeuble qui produit des fruits ; le terme de *rente* qui s'eſt gliſſé dans l'art. 365. du Maine, *eſt impropriandum* ; d'où je conclus affirmativement que l'Arrêt du Bellay doit être executé dans la Coutume du Maine ; & que, dans l'un & l'autre cas, ſoit dans la vente à rente ſtipulée rente rachetable, ſoit dans la vente, moyennant cette prétendue rente rachetable par obligation, les droits ſont dûs ſans attendre le temps de rachat, ſi la Coutume ne dit autrement, comme Meaux, par exemple.

A l'égard de la rente ſtipulée rachetable, il n'y a aucun article en la Coutume du Maine, qui proroge les droits juſqu'au rachat, non plus qu'en Anjou ; c'eſt ce qui a amené l'Arrêt du Bellay, qui eſt d'après un autre du 15 Décembre 1571. rapporté, *ibid.* par M. Louet, qui a jugé que l'article de Paris avoit lieu dans les autres Coutumes qui ne diſpoſoient pas au contraire.

Auſſi, les droits ſont dûs au Seigneur ou Fermier du temps du Contrat, & non du temps du rachat ; Arrêt du 10 Décembre 1621. rapporté par Brodeau ſur M. Loüet, *ibid.* & ſi cette rente eſt vendue avant qu'elle ſoit redevenue fonciere, les lods n'en ſont point dûs.

XXI. Mais posons le cas d'une rente fonciere stipulée non rachetable ; si dans la suite elle est rachetée, à qui les droits appartiendront-ils ? Est-ce au Seigneur ou Fermier du temps du contrat, ou à celui du temps du rachat ?

Prompte dic, que les droits sont dûs à celui qui se trouve Seigneur ou Fermier lors du rachat, la raison en est simple.

Lorsque l'héritage a été baillé à rente fonciere non rachetable ; *relativement au Seigneur*, il n'y avoit point d'aliénation, parce qu'il n'y avoit point de prix ; la rente représentoit substantiellement & réellement le fonds *à son égard* ; lorsqu'elle est rachetée ; comme ce rachat ne peut se faire que du consentement du bailleur, alors il y a changement de contrat, il y a nouvelle stipulation ; le bailleur, qui, *relativement au Seigneur*, (car du bailleur au preneur, l'héritage est aliéné,) n'avoit point aliéné l'héritage, est reputé l'aliéner lorsqu'il reçoit le rachat de sa rente fonciere ; *alors seulement*, il met un prix à son héritage ; & comme ce prix n'est né, que du jour de la convention de rachat, comme ce n'est qu'alors que l'héritage *est aliéné pour un prix*, ce n'est qu'alors que les droits en sont dûs, parce que ce n'est qu'alors que le contrat de bail à rente est reputé vente, & conséquemment les droits sont dûs à celui qui se trouve Seigneur ou Fermier lors de cette nouvelle convention qui met à l'héritage un prix qui n'étoit point avant ; si c'étoit un fief, le retrait féodal y auroit lieu de ce jour : ce n'est pas le cas de l'Arrêt du 10 Décembre 1621. c'étoit une rente *stipulée* rachetable, qui dès-lors formoit un prix.

XXII. Il se pratiquoit anciennement une fraude, que l'on appelloit la fraude Normande, parce qu'elle avoit cours en Normandie, & les Arrêts de ce Parlement l'y avoient autorisée.

Un Particulier possédant un fief, vendoit la directe à rente rachetable, & retenoit tout le domaine qu'il tenoit desormais en roture de celui auquel il avoit vendu la directe ; les droits se payoient de ce contrat, c'est le treizième ; peu après il vendoit au même ce domaine roture, & l'acquereur, qui, par la premiere vente se trouvoit Seigneur du Fief, achetant ce domaine dans sa directe, ne payoit point de droits ; la Jurisprudence de Rouen favorisoit entierement ces contrats, que l'on appelle bail à fieffe ; celle de Paris les proscrivoit comme une fraude.

Le 7 Janvier 1722. le Sieur de Vitry avoit fait un contrat de bail à fieffe au Sieur Chauvin, par lequel il lui vendoit son fief, *id est*, sa directe, moyennant une rente fonciere stipulée rachetable,

Le premier Février suivant, le Sieur de Vitry vendit au Sieur Chauvin sous le nom du Sieur Forget, tout le domaine roture; par-là le Sieur Chauvin devenoit Propriétaire du Fief entier, tant en directe que domaine.

Le Sieur Robillard de qui ce fief relevoit, demanda le treiziéme des deux Contrats, c'est le droit de Normandie.

Pour le Sieur Chauvin on prétendit qu'il n'en étoit point dû; que c'étoit l'usage constant du Parlement de Rouen, d'où l'affaire avoit été évoquée; qu'il y avoit même des Arrêts de Paris qui l'avoient ainsi jugé; on citoit Godefroy sur l'art. 171 de Normandie; on rapportoit un Arrêt du Parlement de Rouen du 23 Août 1691. qui l'avoit ainsi jugé, un autre de Paris au rapport de M. l'Abbé Lorenchet en la premiere des Enquêtes, contre M. le Duc d'Elbœuf du 26 Août 1709; un autre de Paris du 24 Août 1710. contre M. le Prince de Guimenée; un dernier de Paris du 30 May 1725 en la Grand'Chambre au rapport de M. l'Abbé Mainguy, en faveur de la Dame de Canillac, contre le Fermier de la Baronnie de Colombe.

Nonobstant ces Arrêts, l'affaire examinée à fond, intervint Arrêt au rapport de M. de Vienne, le 15 Mars 1728. qui condamna le Sieur Chauvin à payer le treiziéme des deux Contrats. J'ai les Mémoires respectifs de cette affaire.

Le Roi a heureusement proscrit cette fraude par une Déclaration du 10 Juin 1731. registrée au Parlement de Rouen le 26 Janvier; pareille pour Paris le 27 Juillet 1731. registrée au Parlement de Paris le 12 Décembre suivant, dont voici la teneur.

DECLARATION DU ROY,

Au sujet de la fraude qui se pratique en Normandie par des ventes séparées & successives du Fief & du Domaine utile de la même terre, au préjudice des droits du Roy, & de ceux des Seigneurs de Fiefs & de parens lignagers.

Donnée à Fontainebleau le 27 Juillet 1731.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roy de France & de Navarre: A tous ceux qui ces presentes Lettres verront, SALUT. Depuis que pour l'avantage du commerce, & pour l'intérêt des familles, il a été permis de disposer des Fiefs, ainsi que des autres biens hereditaires & patrimoniaux, l'esprit general des Loix & des Coutumes, a été d'empêcher qu'on abusât de cette li-

berté contre les droits légitimes des Seigneurs féodaux, ou des parens lignagers du vendeur; c'eſt dans cette vûe que la Coutume de Normandie a decidé par l'article 500. qu'en cas de fraude commiſe au préjudice du droit de retrait appartenant aux lignagers, ou aux Seigneurs féodaux, le terme ordinaire de leur action ſeroit prorogé juſqu'au tems de trente années: & quoique cette Coutume n'ait pas aſſujetti les baux à rente fonciere & non rachetable au payement des droits Seigneuriaux, notre Cour de Parlement de Normandie, voulant prévenir la fraude que l'on pouvoit commettre en convenant ſecrettement que la rente ſoit rachetée dans un certain tems, a établi que ces ſortes de baux donneroient lieu aux mêmes droits que les ventes, lorſque le rachat en ſeroit fait dans l'année même du contrat; mais l'experience ayant fait connoître la facilité d'éluder ce reglement, en attendant pour conſommer le rachat qu'un terme ſi court fût expiré, le feu Roi notre très honoré Seigneur & biſayeul, jugea à propos d'oppoſer à cet abus un remede plus efficace, en ordonnant par la Déclaration du 14 Janvier 1698, que les baux à rente ou à fiefs ſeroient ſujets aux droits Seigneuriaux, lorſque le rachat en ſeroit fait avant trente années, à compter du jour du contrat; & par nos Déclarations des 10 Janvier & 26 May 1725. Nous avons étendu la même diſpoſition au retrait, ſoit féodal ou lignager: mais après avoir fait ceſſer l'abus des ventes déguiſées ſous le nom de baux à rente, ou à fiefs, il reſte encore à reprimer un autre genre de fraude, qui s'eſt introduit dans la même Province, & dont il eſt d'autant plus important d'arrêter le progrès, qu'on ſe ſert de la lettre même de la Coutume, pour en éluder le véritable eſprit, ſous pretexte qu'elle accorde aux Propriétaires de fief, la liberté d'en vendre le Domaine utile ſans démiſſion de foi, & à condition de conſerver une portion ſuffiſante pour acquitter les charges ſeigneuriales; on abuſe de cette faculté, pour parvenir par des aliénations ſucceſſives à priver le Seigneur dominant de ſes droits. Par ces aliénations, on ſépare le fief de ce qui compoſe le Domaine utile de la terre, ſoit que ce démembrement commence par l'un, ou qu'il s'opere d'abord par l'autre; mais dans la véritable intention des Contractans, la ſéparation n'eſt que feinte ou apparente: les deux parties du même tout, ainſi diviſées pour un tems, ſe retrouvent bien tôt dans la main du même propriétaire. Si le Domaine utile a été aliéné d'abord, cette aliénation, pour laquelle il ne pouvoit être dû de droits qu'au vendeur qui s'étoit reſervé le fief, eſt ſuivie de celle du fief même, qui paſſe en vertu d'une convention ſecrette à l'acquereur ou à ſes héritiers, ou ſi l'aliénation a commencé par le fief, le Domaine utile y eſt enſuite reuni, au moyen d'un retrait féodal que l'acquereur ou ſes héritiers exercent ſur une perſonne interpoſée qui en fait l'acquiſition. Par ces actes multipliés, la propriété de la terre entiere eſt réellement transferée, & cependant les droits qui ſeroient payés à proportion de ſa valeur en entier, ſi elle avoit été vendue par un ſeul acte, ne ſe payent que ſur le pied de la valeur du fief ſeul, & ſouvent même ne ſont pas dûs, ſi ce fief eſt aliéné par un acte de liberalité, ou pour une rente fonciere qui ne ſoit point rachetée; c'eſt ainſi que les Seigneurs ſe voyent privés de leurs droits, ou de la faculté d'exercer le retrait féodal, & que les parens perdent l'avantage de pouvoir conſerver en entier par la voye du retrait lignager, l'ancien patrimoine de leur famille; enfin les roturiers qui veulent s'exempter du droit de francs fiefs

ou le reduire presque à rien, se servent de la même voye, en achetant d'abord le Domaine utile pour le veritable prix de la vente, & en acquerant ensuite le fief, pour une rente fonciere, ou pour une somme modique. La diversité de Jurisprudence qui s'est formée sur ce point entre notre Parlement de Paris, & celui de Normandie, dont l'un entrant dans l'intention effective des Contractans, a présumé la fraude en plusieurs occasions par la proximité & par l'effet des actes, pendant que l'autre ne trouvant pas cette présomption suffisante, s'attache à l'exécution litérale de ces actes, est une nouvelle raison pour nous déterminer à établir une regle uniforme sur cette matiere, qui étant également connue dans les différens Tribunaux où la question peut être agitée, y prévienne également tous les genres de fraude qui ont excité notre attention. Nous ne pouvons prendre une route plus sûre pour y parvenir, que d'appliquer autant qu'il convient à ce genre de fraude, le même remede que les Déclarations de 1698 & 1725 ont employé contre la fraude qui se pratiquoit à l'occasion des baux à rente, en fixant un tems à l'exemple de ces Loix, dans lequel le seul fait du concours de la propriété du fief & de celle du Domaine utile dans la même personne aura les mêmes effets à l'égard des droits Seigneuriaux, du retrait féodal ou lignager, & des droits de notre Domaine, que si la terre entiere avoit été aliénée par un seul titre: mais comme la translation de la propriété des différentes parties d'une terre, est plus difficile à cacher pendant long-tems que le rachat d'une rente, Nous avons jugé qu'au lieu du terme de trente années porté par ces Déclarations, celui de dix ans seroit suffisant, d'autant plus que si la fraude est découverte après ce tems, elle ne demeurera pas impunie, au moyen de la disposition de l'Art. 500. de la Coutume de Normandie, que Nous voulons être exactement observée, & dont Nous affermirons encore plus l'exécution en y ajoutant les peines convenables aux differens objets que la fraude peut avoir; pendant que Nous reformerons d'un côté l'abus qui se faisoit au moyen des aliénations séparées, Nous assurerons de l'autre la condition de ceux qui après avoir acquis une partie de terre, se trouveront avoir droit au surplus en vertu de titres, qui par leur nature même, sont exempts de tout soupçon de fraude, & que Nous avons jugé à propos de terminer précisément: c'est ainsi qu'en prenant toutes ces précautions, soit pour ne pas confondre la bonne foi avec la mauvaise, soit pour concilier autant qu'il est possible, la liberté du commerce avec les interêts des Seigneurs de fief, ceux des parens lignagers & les droits de notre Domaine, Nous aurons la satisfaction de suivre & d'affermir ces regles dictées par l'équité naturelle, que dans tous les actes la vérité doit l'emporter sur la simulation, & que ce qui se passe entre deux parties ne doit pas nuire à un tiers, enforte que les interêts de tous étant également en sûreté, Nous puissions esperer de n'être pas obligés de porter plus loin la prévoyance de la Loi. A CES CAUSES & autres à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conseil, & de notre certaine science, pleine puissance & autorité Royale, Nous avons dit & déclaré, & par ces présentes signées de notre main, disons & déclarons ce qui suit.

ARTICLE PREMIER.

Lorsque la propriété du fief & celle du Domaine utile ou non fieffé de la même terre ayant été transférées par des actes séparés, auront passé de quel-

que

que maniere que ce ſoit, à l'exception des cas ci-après marqués, entre les mains du même Propriétaire dans l'eſpace de dix années; à compter du jour de la premiere deſdites alienations ſéparées, il ſera au choix des Seigneurs dont la terre ſera mouvante, de la retirer féodalement en entier, ou d'exiger les droits de treiziéme & autres portés par la Coutume de Normandie, ſur le même pied qu'ils auroient été dûs, ſi le tout avoit été aliéné par un ſeul acte; & en conſéquence, la demande en retrait féodal, pourra être intentée dans le délai porté par la Coutume, à compter du jour de la lecture faite en la forme preſcrite par ladite Coutume du dernier acte, au moyen duquel la tranſlation de la propriété deſdits fief & domaine utile ſe trouvera conſommée en la même perſonne; & pareillement la demande en payement des droits Seigneuriaux pourra être formée dans le tems reglé par la Coutume, à compter du jour de la derniere des alienations.

II. La demande en retrait lignager ſera pareillement ouverte audit cas; pour la totalité de la terre ainſi alienée, & ce à compter du jour de la lecture du dernier acte, au moyen duquel la tranſlation de la propriété deſdits fief & domaine utile ſe trouvera conſommée en la même perſonne.

III. Les roturiers qui auront acquis ſéparément leſdits fief & domaine utile ou non fieffé, dans le même tems de dix années, à compter du jour de la premiere acquiſition, ſeront ſujets au droit de francs-fiefs ſur le même pied que s'ils avoient acquis le tout par un ſeul acte.

IV. N'entendons néanmoins que la diſpoſition des trois articles précédens, ſoit executée lorſque la propriété du fief, & celle du domaine utile concoureront en la perſonne du même Propriétaire comme héritier de celui qui avoit aliené une partie de la terre ou de ſes héritiers, ou au moyen de la ſucceſſion qui ſe défere au Seigneur dans le cas de deshérence & ligne éteinte, bâtardiſe ou confiſcation pour crime; exceptons pareillement la voye de la donation de la portion retenue dans le tems de l'alienation de l'autre partie de la terre, lorſque le donataire ſe trouvera héritier préſomptif du donateur au tems de la donation, comme auſſi le cas de la donation faite par la femme au mari en faveur de mariage.

V. N'entendons auſſi préjudicier à l'exécution des Actes qui contiendroient les alienations ſeparées deſdits Fief & Domaine utile, en tout ce qui ne concernoit point les droits de notre Domaine, les droits Seigneuriaux & le retrait féodal ou lignager.

VI. La diſpoſition des Articles I. II. & III. ci-deſſus, n'aura lieu que pour les terres qui ſeront aliénées à l'avenir, ou par rapport à celles dont une partie auroit été aliénée avant notre préſente Déclaration, en cas ſeulement que poſterieurement à icelle, le ſurplus de la même terre paſſe au même Propriétaire dans le tems & ainſi qu'il a été ci-deſſus réglé.

VII. Voulons au ſurplus que l'Article 500 de la Coutume de Normandie ſoit exécuté ſelon ſa forme & teneur, & en conſéquence qu'il puiſſe être fait preuve, même après le tems de dix ans ci-deſſus marqué & juſqu'au terme de trente années, de la fraude qui auroit été commiſe dans les alienations, au préjudice des droits de notre Domaine, des droits Seigneuriaux ou du retrait féodal ou lignager; & au cas qu'il ſoit jugé qu'il y a eu de la fraude, voulons que le retrait féodal ou lignager, puiſſe être exercé conformément audit Article, & qu'à l'égard des droits Seigneuriaux & de francs-

fiefs, ceux qui en auroient été tenus, soient condamnés au payement du double desdits droits, sans que ladite peine puisse être remise ni moderée. SI DONNONS EN MANDEMENT à nos amez & feaux Conseillers les Gens tenans notre Cour de Parlement à Paris, que ces Présentes ils ayent à faire registrer, & le contenu en icelles garder & observer selon leur forme & teneur: CAR tel est notre plaisir, en témoin de quoi Nous avons fait mettre notre Scel à cesdites Présentes. DONNE' à Fontainebleau le vingt-septiéme jour de Juillet, l'an de grace mil sept cent trente un, & de notre Regne le seiziéme. *Signé* LOUIS, *Et plus bas*, Par le Roi. PHELYPEAUX. Et scellée du grand Sceau de cire jaune.

Registrée, ouï ce requerant le Procureur Général du Roi, pour être executée selon sa forme & teneur; & copies collationnées envoyées aux Bailliages & Sénéchaussées du Ressort, pour y être lûe, publiée & enregistrée; enjoint aux Substituts du Procureur Général du Roi d'y tenir la main, & d'en certifier la Cour dans un mois, suivant l'Arrêt de ce jour. A Paris en Parlement le douziéme Décembre mil sept cent trente-un. Signé, DUFRANC.

DECLARATION DU ROY,

Concernant le payement des Droits Seigneuriaux pour les héritages cedés à Baux, à Fiefs ou à Rentes.

Donnée à Versailles le 14 Janvier 1698.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre: A tous ceux qui ces présentes Lettres verront; SALUT. Quelques précautions que Nous ayons prises jusqu'à présent, pour obvier aux fraudes qui se pratiquent journellement de concert entre les Vendeurs & les Acquereurs des fonds d'héritages, soit nobles ou roturiers, pour sauver le payement des droits Seigneuriaux, l'abus en est demeuré jusqu'à present tres-commun, dont Nous, dans l'étendue de nos Domaines, & les Seigneurs particuliers de notre Royaume, souffrent tous les jours un préjudice considérable. Cet abus est encore plus grand dans notre Province de Normandie, qu'en aucune autre, par le fréquent usage qui s'y est établi des Baux à fiefs ou à rentes, lesquels par la Coutume ne se trouvent assujettis à aucuns droits Seigneuriaux; & qui cependant au moyen du rachat qui se fait des rentes, dégénerent communément en de veritables ventes. Notre Parlement de cette Province avoit cru y remedier suffisamment, en déclarant, comme il a fait, par l'Article XXVII. du Reglement du sixiéme Avril 1666 qu'il n'est dû treiziéme pour le rachat des Rentes portées par les Baux à Fiefs, quand il est fait après l'an & jour des Contrats, sinon en cas de fraude ou de convention dans l'an & jour, de faire ledit rachat: Mais cette nouvelle Loi, bien loin de remedier à cet abus, n'a fait que l'autoriser, par la facilité qu'ont eu les Acquereurs de fixer par de tacites conventions avec les Vendeurs, le terme du rachat desdites rentes après l'an & jour: ensorte que Nous avons cru nécessaire d'y pourvoir. A CES CAUSES, & autres à ce Nous mouvant, & de notre certaine science, pleine puissance & autorité Royale, Nous avons par ces Présentes

ſignées de notre main, dit, déclaré & ordonné, diſons, déclarons & ordonnons, voulons & Nous plaît, que ſans s'arreter audit Article XXVII. dudit Reglement de notre Cour de Parlement de Rouen du 6 Avril 1666. les droits Seigneuriaux établis par la Coutume de notre Province de Normandie, pour les ventes ſimples d'héritages & autres biens, ſoient à l'avenir payés en notredite Province, pour les Baux à Rentes, lorſque le rachat en ſera fait avant trente années à compter du jour & date des Contrats. SI DONNONS EN MANDEMENT à nos amez & feaux les Gens tenans notre Cour de Parlement à Rouen, que ces Préſentes ils ayent à faire regiſtrer, le contenu en icelles garder, ſuivre & obſerver ſelon leur forme & teneur, nonobſtant tous Edits, Déclarations, Clameur de Haro, Chartre Normande & autres Lettres à ce contraires, auſquelles Nous avons dérogé & dérogeons par ceſdites Préſentes. CAR tel eſt notre plaiſir. En témoin de quoi, Nous avons fait mettre notre Scel à ceſdites Préſentes. DONNÉ à Verſailles le quatorziéme jour de Janvier mil ſix cens quatre-vingt dix-huit : Et de notre Regne le cinquante-cinquiéme. Signé, LOUIS. *Et ſur le repli*: Par le Roy, PHELYPEAUX. Et ſcellée du grand Sceau de cire jaune.

Regiſtrée ès Regiſtres de la Cour, ouy & ce requerant le Procureur Général du Roi, pour être executée ſelon ſa forme & teneur. Fait à Rouen en Parlement le ſixiéme jour de Février mil ſix cens quatre vingt dix-huit. Signé BREANT.

Collationné par Nous Ecuyer, Conſeiller, Notaire, Secretaire du Roy & du Parlement de Normandie. F. LE BOUTIGNY.

DECLARATION DU ROY,

Pour régler en quels cas le rachat des Baux à Fiefs ou à Rentes, des Biens ſitués en Normandie, donne ouverture au Retrait & aux Droits Seigneuriaux.

Donnée à Verſailles le 10 Janvier 1725.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre : A tous ceux qui ces préſentes Lettres verront, SALUT. Pour obvier aux fraudes qui ſe pratiquoient journellement dans notre Province de Normandie, entre les Vendeurs & Acquereurs de fonds d'héritages, ſoit nobles ou roturiers, pour ſauver le pavement des droits Seigneuriaux, le feu Roy notre très honoré Seigneur & Biſayeul auroit par ſa Déclaration du 14 Janvier 1698. ordonné que les droits Seigneuriaux établis par la Coutume de notre Province de Normandie, pour les rentes ſimples d'héritages ou autres biens, ſeroient payés en notredite Province, pour les Baux à Fiefs ou à Rentes, lorſque le rachat en ſeroit fait avant 30 années, à compter du jour & date des Contrats. Il n'eſt pas douteux que cette Déclaration n'ait du avoir lieu, & faire foy pour les retraits ou clameurs, également comme pour les droits Seigneuriaux, puiſque la cauſe de l'un & de l'autre eſt la même. Et quoiqu'il ne fût pas beſoin d'une diſpoſition plus préciſe, cependant, étant informés qu'au préjudice de ladite Déclaration, il s'éleve journellement des conteſtations au ſujet des retraits ou clameurs; Et voulant ôter toutes occaſions de douter ſur cette

matiere, Nous avons eſtimé néceſſaire d'expliquer quelle étoit ſur cela notre intention. A CES CAUSES, & autres à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conſeil, & de notre certaine ſcience, pleine puiſſance & autorité Royale, Nous avons dit, déclaré & ordonné, & par ces Préſentes ſignées de notre main, diſons, déclarons & ordonnons, voulons & Nous plaît, que ladite Déclaration du 14 Janvier 1698. ſoit executée ſelon ſa forme & teneur; & conformément à icelle, déclarons que notre intention a été, que les Baux à Fiefs ou à Rentes d'héritages & biens ſitués en notre Province de Normandie, dont le rachat auroit été fait avant 30 années, du jour & date des Contrats, donne lieu à l'ouverture & à l'action en retrait ou clameur, ainſi qu'au payement des droits Seigneuriaux; ce qui n'aura lieu néanmoins à l'égard du retrait ou clameur, que pour les rachats deſdites rentes qui ſeront faits à l'avenir, avant l'expiration deſdites 30 années. SI DONNONS EN MANDEMENT à nos amés & feaux les Gens tenans notre Cour de Parlement à Rouen, que ces Préſentes ils ayent à faire lire, publier & enregiſtrer, & le contenu en icelles garder & obſerver, ſans y contrevenir, ni ſouffrir qu'il y ſoit contrevenu en quelque ſorte & maniere que ce ſoit: CAR tel eſt notre plaiſir: en témoin de quoi Nous y avons fait mettre notre Scel. DONNÉ à Verſailles, le dixiéme jour de Janvier, l'an de grace mil ſept cent vingt-cinq, & de notre Regne le dixiéme. Signé, LOUIS: *Et plus bas*, Par le Roy, PHELYPEAUX. Et ſcellée du grand Sceau de cire jaune.

Leſdites Lettres Patentes du Roy, en forme de Déclaration, ont été enregiſtrées, lues & publiées, la grande Audience de la Cour ſéante, ouy & ce requerant le Procureur Général du Roy, pour être executées ſelon leur forme & teneur, ſuivant l'Arrêt intervenu ſur la vérification de ladite Déclaration. A Rouen, en Parlement, la grande Audience de ladite Cour ſéante, le vingt-ſixiéme jour de Janvier mil ſept cent vingt cinq. Signé, AUZANET.

Collationné par Nous Ecuyer, Conſeiller, Notaire, Secretaire du Roy, & du Parlement de Normandie, F. LE BOUTIGNU.

DECLARATION DU ROY,

En interprétation de celle du dixiéme Janvier dernier, au ſujet des rachats de partie des Baux à Fiefs ou à Rentes en Normandie, leſquels ont été faits avant la date de ladite derniere Déclaration, pour l'ouverture qu'ils peuvent donner au retrait & aux Droits Seigneuriaux.

Donnée à Verſailles le 26 May 1725.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roy de France & de Navarre: A tous ceux qui ces préſentes Lettres verront. SALUT. Par notre Déclaration du 10 Janvier dernier, Nous aurions ordonné que celle du 14 Janvier 1698. concernant les baux à Fiefs ou à Rentes, ſeroit executée; & conformément à icelle, Nous aurions déclaré que les Baux à Fiefs ou à Rentes d'héritages & biens ſitués en notre Province de Normandie, dont le rachat auroit été fait avant trente années du jour & date des Contrats, donneroient lieu à l'ouverture &

à l'action en retrait ou clameur, ainsi qu'au payement des droits seigneuriaux; ce qui n'auroit lieu néanmoins à l'égard du retrait ou clameur que pour les rachats desdites rentes, qui seroient faits à l'avenir avant l'expiration desdites trente années. Mais Nous ayant été depuis représenté, qu'il pourroit survenir de nouvelles contestations au sujet des rentes de Bail à Fief, dont une partie auroit été remboursée avant notredite Déclaration du 10 Janvier dernier, & l'autre viendroit à être remboursée dans le cours des trente années, à compter du jour & date desdits baux & fiefs, Nous avons jugé nécessaire d'expliquer sur ce nos intentions. A CES CAUSES, & autres à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conseil, & de notre certaine science, pleine puissance & autorité Royale, Nous avons dit, déclaré & ordonné, & par ces Présentes signées de notre main, disons, déclarons & ordonnons, voulons & Nous plaît, que notre Déclaration du 10 Janvier dernier, soit executée selon sa forme & teneur; & en conséquence, que dans le cas où partie de la rente ou fief aura été remboursée avant notredite Déclaration, & l'autre viendroit à être remboursée dans le cours des trente années, à compter du jour & date desdits baux à fiefs, l'action en retrait ou clameur féodale & lignagere ait lieu pour la totalité des biens cédés par lesdits baux à fiefs, lors du rachat de la partie restante à rembourser; & seront pareillement audit cas les droits Seigneuriaux payés pour le total desdits biens baillés à fiefs, encore que partie de la rente eût été remboursée avant notredite Déclaration du 10 Janvier dernier. SI DONNONS EN MANDEMENT à nos amés & féaux Conseillers les Gens tenans notre Cour de Parlement à Rouen, que ces Présentes ils ayent à faire lire, publier & enregistrer, le contenu en icelles garder & observer, sans y contrevenir ni souffrir qu'il y soit contrevenu en quelque sorte & maniere que ce soit: CAR tel est notre plaisir. En témoin de quoi, Nous y avons fait mettre notre scel. DONNÉ à Versailles le vingt-sixiéme jour de May, l'an de grace mil sept cent vingt-cinq, & de notre Regne le dixiéme. Signé, LOUIS: *Et plus bas*, Par le Roy, PHELYPEAUX. Et scellée du grand Sceau de cire jaune.

Régistrée ès Regiſtres de la Cour, ouy & ce requerant le Procureur Général du Roy, pour être exécutée ſelon ſa forme & teneur, ſuivant l'Arrêt intervenu ſur la vérification de ladite Déclaration. A Rouen, en Parlement, le douziéme jour de Juin mil ſept cent vingt-cinq. Signé AUZANET.

Collationné par Nous Feuyer, Conseiller, Notaire, Secretaire du Roy, & du Parlement de Normandie. F. LE BOUTIGNU.

XXIII. Par rapport aux rentes constituées & payables en grains ou volailles, dont parle l'Ordonnance de 1565. je tiens avec Livonniere, *loco citato*, que la vente de ces rentes n'ouvre pas les droits Seigneuriaux, & que si l'héritage est vendu à la charge de telles rentes, on les apprécie, & les droits sont dûs de l'estimation.

SECTION VII.

Du Contrat appellé, Datio in ſolutum.

Le Contrat appellé en Droit, *Datio in ſolutum*, équipole complettement au Contrat de vente, d'où on doit conclure en général, que les droits en ſont dûs, *ſtatim Contractu concluſo*. Voilà le principe général & vrai.

Mais la dation en payement ſe ſubdiviſe, & a pluſieurs cauſes, & ces cauſes differentes ont des effets differens pour les Droits Seigneuriaux; en pluſieurs occaſions les droits n'en ſont pas dûs, ils ſont dûs en pluſieurs autres.

Ou ce Contrat ſe forme pour acquitter les dettes du vendeur qui donne ſon héritage en payement, ou il eſt pour remploi de dot ou d'autres biens de la femme alienés pendant le mariage, & dans ce cas on diſtingue la nature des immeubles qu'on lui abandonne pour ſes repriſes & conventions matrimoniales; ou il eſt pour dettes de pere envers ſes enfans; ou il eſt pour remplacement de dot en argent des enfans, & alors autre diſtinction. Ce remplacement eſt-il fait par pere ou mere, frere ou ſœur? Eſt-ce pour dot de Religieuſe? Eſt-il pour acquitter un Doüaire préfix à la mere ou aux enfans? Enfin, ſoit en Pays de Droit Ecrit, ſoit en Coutumier, il peut être pour les interêts dûs au mari de la dot de ſa femme.

Cela occaſionne les diſtinctions ſuivantes.

DISTINCTION PREMIERE.

De la dation en payement de dette à un Etranger.

I. L'exemple de ce Contrat nous eſt donné dans la Loy 4. Cod. *de evict. Si prædium tibi pro ſoluto datum eſt, quod aliis creditoribus fuerat obligatum, cauſa pignoris mutata non eſt. Igitur ſi hoc jure fuerit evictum, utilis tibi actio contra debitorem competit*; (*nam hujuſmodi Contractus vicem venditionis obtinet.*) Cette Loy eſt déciſive. Si un débiteur donne à ſon créancier un fonds engagé à d'autres, & qu'à cauſe de ce, ce créancier acquereur ſoit évincé, il a contre ſon débiteur l'action appellée en Droit *actio utilis*, comme ſi ſon débiteur lui avoit vendu ce fonds, & que des créanciers hypotecaires antérieurs l'euſſent évincé. La raiſon de la Loy eſt, que ce contrat tient lieu de vente;

il eſt une vente. Cette déciſion tranche la queſtion générale pour l'ouverture aux Droits Seigneuriaux.

Tous les Auteurs conviennent de ce principe ; ceux qui ont le mieux traité cette matiere, ſont Dumoulin, d'Argentré & Pontanus ſur Blois. Ce ſont les ſources où je puiſe volontiers ; les autres, quoique d'un mérite excellent, n'ont fait, ſelon moi, que ce que je pratique aujourd'huy, c'eſt-à-dire, n'ont parlé que d'après ces grands Maîtres.

Je pourrois me contenter de les citer ; mais ce contrat étant ſuſceptible de beaucoup de detours, & ces Auteurs nous en ayant fourni les grands principes, je vais les rapporter par extrait, afin que le Lecteur ſoit tout d'un coup imbu du fond de ce droit, & des vraies maximes : j'y joins quelques reflexions qui ne feront pas inutiles.

II. Dumoulin traite cette queſtion par rapport au Retrait, §. 13. *hodiè* 20. gl. 5. *à n.* 46. *uſque ad* 50. *num. excluſivè.*

Toute ſa doctrine ſe réduit à diſtinguer, ſi le *datio in ſolutum, eſt pro re immobili, vel quæ immobili æquiparatur*, ou s'il eſt, *pro certo prætio, aut pro certis mobilibus æſtimatis vel non*, ou pour meubles précieux, qui ne ſont que d'affection, ou il eſt en payement d'une rente non rachetable, ou d'une rente rachetable, ce que l'on doit entendre d'une rente de Bail d'héritage ſtipulée rachetable, ou d'une rente conſtituée.

Si l'héritage eſt donné pour un autre, Dumoulin décide qu'il n'eſt rien dû, parce que c'eſt un échange.

Dumoulin décidoit vrai de ſon tems, & ſa déciſion reſte entiere quant au Retrait ; mais, depuis les Edits & Déclarations ſur les Echanges, ſa ſolution n'eſt plus de miſe quant au quint, ou aux lods & ventes.

S'il eſt donné en payement d'une ſomme fixe, ou d'une rente rachetable, les droits ſont dûs, parce que, dit-il, quand c'eſt pour une créance, *Non eſt tam ſimilis venditioni, quam vera & propria venditio, utpotè cùm omnia ſubſtantialia concurrant ; ſcilicèt conſenſus, res, & prætium* ; ſi c'étoit une rente rachetable, même ſolution. *Hujuſmodi datio in ſolutum, eſt vera redemptio reditûs, quia jam dudum æſtimatus eſt certo ſuæ redemptionis prætio.*

Si c'eſt pour choſes mobiliaires eſtimées ou non, les droits ſont ouverts. *Secùs*, dit-il, *in mobili raro & prætioſo, cujus ſimile vix comparari poſſet, & in quo probabilis cadit affectio.*

Cette décision pour le meuble précieux est bonne pour exclure le Retrait, mais non quant au quint ou lods; ils seroient dûs au moins comme d'échange.

III. Sur le §. 23. *hodiè* 33. gl. 2. n. 91. il propose une espèce, où il fait voir toute l'étendue de son génie pour la décision.

Un Vassal doit une somme, & donne son Fief à son créancier, qui en considération de la donation, lui fait remise de sa dette: les droits sont-ils dûs? Il distingue.

Aut donatio & remissio factæ sunt in continenti, aut ex intervallo: 1°. *Casu sit conclusio locum esse quinto prætii, qui ex personarum qualitate, cùm essent creditor & debitor, & temporis vicinitate præsumitur alter actus contemplatione alterius factus; & sic mutua correlatio, & idem Contractus, & sic censetur esse datio feudi in solutum, pro tanta & debita summa*; & ce, quand même ce seroit par deux Actes faits à deux ou trois jours l'un de l'autre: *Quia suberat justa causa dandi in solutum. Et sic præsumitur datio in solutum, & non donatio.*

2°. *Casu sit conclusio non esse locum quinto, sed simplici relevio; nisi aliter probaretur de promissione futuræ remissionis tempore donationis feudi.*

Il ajoute un troisiéme cas, où il ne seroit pas dû de droits de quint. *Item si in continenti fieret remissio, sed de debito, vel jure supervenienti, putà si postridie donationis, Donatarius efficeretur hæres creditoris donatoris sui, cui remitteret, etiamsi maximè constaret animo remunerandi nuper factam donationem, tamen non esset locus nisi simplici relevio, quia constat nullam fraudem, nullam simulationem interveniſſe; & remuneratio liberalis etiam immediatè (sequens), non immutat titulum & naturam donationis vel alterius actûs (præcedentis consummati.)*

On voit par cette derniere décision, jusqu'où Dumoulin portoit ses lumieres.

IV. Premierement, par rapport à la troisiéme espèce, toutes les fois que la donation précede la remise d'une créance, dont le Donataire *n'étoit point propriétaire lors de la donation;* il est bien constant qu'on ne peut y trouver le *datio in solutum*, & par conséquent nuls droits de quint ou de lods.

Secondement, par rapport à la premiere espèce, je tiens avec Dumoulin, que la remise de la dette par le même Contrat, ou par un Acte fait peu de jours après, est le vrai *datio in solutum.* Mais pour le second cas de la remise *ex intervallo*, je trouve dans

dans la déciſion de Dumoulin plus de ſubtilité que de fond.

Quand la dette eſt née avant la donation, qu'elle eſt conſtante, & qu'elle égale à peu-près la valeur de l'immeuble donné; quelque intervalle qu'il y ait entre les deux Actes de donation & de remiſe, s'il n'étoit de 10 ans au moins, qui eſt le tems marqué par la Déclaration ſur la fraude Normande: il eſt bien difficile, je dis même, moralement impoſſible, de n'y pas ſoupçonner la convention de remiſe de dette, ſurtout s'il n'y a point de pourſuites ſerieuſes depuis la donation.

On ne voit gueres de débiteur, qui avec ſon immeuble pouvant s'acquitter, ſoit en le vendant au Créancier, ſoit en le vendant à un autre ſur lequel il deleguera ſon Créancier, donne purement & ſimplement cet immeuble à ſon Créancier, & reſte débiteur de la valeur de cet immeuble.

Il y a pourtant un cas, où ſi cela arrivoit, je penſe qu'il ne ſeroit pas dû de droits; ce ſeroit le cas, où après la donation, le donataire tomberoit malade de la maladie dont il décederoit, & feroit dans ce tems ſon teſtament, & légueroit ſa créance au donateur ſon débiteur. Cette circonſtance feroit, ſelon moi, préſumer que la remiſe ſeroit une pure reconnoiſſance de la donation, & que l'une ni l'autre n'auroit été faite pour s'acquitter; je tiens en ce cas la remiſe auſſi gratuite que la donation.

V. Toutes les fois que par le Contrat de donation il y a des clauſes qui font induire une remiſe de dette par le donataire, p. e. une clauſe par laquelle il ſeroit dit, qu'au moyen de la donation tous Contrats & Actes qui auroient été paſſés entre le donateur & le donataire, demeureroient nuls, réſervant toujours ſes hypothéques par le donataire; cette reſerve fait connoître que le donataire avoit des créances qu'il remettoit par la ſtipulation de nullité des Actes paſſés entre lui & le donateur; mais que dans la crainte d'une éviction il réſervoit ſes créances & ſon hypothéque; & dans ce cas les droits de quint ou de lods ſont inconteſtablement dûs. C'eſt ce qui a été jugé par un Arrêt du 30 Janvier 1691. rapporté au quatrieme tome du Journal des Audiences, dern. Ed. l. 6. ch. 7.

VI. D'Argentré, §. 50. *de laud.* parle de ce Contrat, & ſe détermine pour les droits, par les mêmes principes, ainſi que ſur l'Art. 66. *hodiè* 59. de Bretagne.

Pontanus, ſur les Art. 79 & ſuivans, §. 4 *& ſeq.* ſuit les

mêmes principes ; auſſi il n'y en a pas d'autres que ceux poſés par Dumoulin & dans la Loi *ſuprà*.

VII. Il y a cependant un cas où le *datio in ſolutum* ne produit aucuns droits.

C'eſt le cas d'un débiteur oberé qui abandonne ſes biens à ſes créanciers. Cet abandon ne produit point de droits, cet abandon n'eſt que par les vendre par les créanciers unis, auſquels ils ne paſſent point propriétairement; auſſi dans le Tarif du Centiéme denier, cet abandon par vendre, eſt parfaitement diſtingué de la vente, il n'eſt taxé qu'à 10. liv. 4. ſ. ſeulement, ſans avoir égard à la valeur des biens, dont le droit ſe paye entier, lorſqu'ils ſont vendus par les créanciers.

Les créanciers dans ce cas ne ſont que les Mandataires ou Procureurs du débiteur qui eſt cenſé les vendre lui-même par le miniſtere des Directeurs de ſes créanciers; c'eſt un dépôt qu'il leur fait pour les faire valoir, & pour leur ſûreté juſqu'à la vente; il ne leur donne réellement en payement que le prix qui en proviendra : c'eſt auſſi l'avis de Loyſeau, du Déguerpiſſement, L. 6. c. 7. il donne pour raiſon de ſa déciſion la Loi 3. ff. *de ceſſ. bon. Is qui bonis ceſſit, ante rerum venditionem, bonis non caret; quare ſi paratus ſit ſe deffendere, bona ejus non veneunt.*

En effet, celui qui abandonne ſes biens à ſes créanciers n'eſt pas *ex propriè*, ſi la veille même, ou dans l'inſtant avant l'adjudication, il paye ſes créanciers, ſes biens lui reſtent : je ne dis pas qu'ils lui repaſſent, je dis qu'ils lui reſtent, parce que quant à la propriété, l'abandon ne l'en a pas déſaiſi, ſes créanciers n'ont eu de lui qu'un pouvoir de vendre.

J'étois à l'Audience le Vendredy 26 Juin 1733. lorſque M. Gilbert Avocat Général parlant dans une Cauſe de droits Seigneuriaux, poſa pour maxime conſtante, qu'un tel abandon, par tel Acte qu'il fût fait, ne produiſoit aucuns droits, parce que les créanciers n'étoient que de ſimples régiſſeurs.

Livonniere, Traité des Fiefs, L. 3. ch. 5. Sect. 1. à la fin, raporte l'Arrêt de Leoni du 7 Septembre 1660. qui l'a jugé. Brillon, en ſon Dictionnaire des Arrêts, derniere édition, tom. 4. au mot, *Lods*, le rapporte.

VIII. *Quid*, en cette eſpèce? Un homme décede, laiſſe des héritiers qui ſont en même tems ſes créanciers. Ces héritiers paſſent deux actes ; ils diſent par le premier, qu'ils prendront des biens en payement de leur dû, par le ſecond, qu'ils partageront le ſurplus.

Par l'évenement les biens ne ſe trouvent pas ſuffiſans pour les payer ; par conſéquent, point de partage. Le Seigneur demande les droits. L'Annotateur de la Peyrere, Ed. 1717. lettre V. nom. 5. qui rapporte cette eſpèce, d'un Particulier décedé en Xaintonges, dit que le Seigneur obtint les lods par Arrêt de la ſeconde des Enquêtes de Bordeaux, c'étoit l'Abbé de Rohan qui étoit le Seigneur. Il ne date pas l'Arrêt.

Si cet Arrêt eſt certain, je ne le crois pas dans les principes. Le ſecond Acte prouvoit qu'ils reſtoient héritiers, qu'ils n'avoient pas renoncé à la qualité d'héritiers : or en cette qualité, ils étoient tenus des dettes, & dès-là ils ſe payoient ſur leurs propres biens, ils confondoient leurs créances ; s'ils avoient renoncé, point de doute ſur les droits, ils auroient été reputés étrangers : mais dans l'eſpèce, quoique par le premier Acte il parût qu'ils prenoient ces biens pour leurs créances, néanmoins n'ayant pas renoncé, leur qualité d'héritier l'emportoit.

Ainſi, comme l'Annotateur ſe contente de dire, que l'Acte qui portoit, qu'ils partageroient, devint inutile, parce qu'ils ne trouverent pas de quoi ſe payer ; pour accorder l'Arrêt avec les principes de l'héritier, il faut ſuppoſer qu'ils firent ces Actes dans le tems de déliberer, & qu'après l'eſtimation des biens, & calcul fait de la valeur avec leurs créances, voyant qu'il n'y avoit pas de quoi payer leurs créances, ils renoncerent, & s'en tinrent au premier Acte de créanciers. Cependant par cet Acte fait ſéparément, il ſemble qu'ils avoient fait Acte d'héritiers. Et dès-là en prenant ces biens, ils confondoient. Je ne puis déferer *de plano* à ce préjugé, & je tiens que s'ils avoient conſervé leur qualité d'héritiers, ce qu'ils avoient fait en vertu du premier Acte, n'étoit qu'un arrangement entr'eux pour partager, *non pro virili, ſed pro rata* de leurs créances, & que dès-là il n'étoit point dû de droits, parce qu'ils pouvoient partager, *hoc vel illo modo*, & prendre pour regle de leur partage, leurs créances, & non les têtes ou les ſouches d'héritiers, ſans que le Seigneur pût y trouver à redire.

DISTINCTION SECONDE.

Contrat datio in ſolutum, *pour remploi des deniers dotaux.*

I. Le remploi des propres de la femme, qui eſt la repriſe de ſa dot & conventions matrimoniales, ſoit en ſa perſonne, com-

me commune, *ou ayant renoncé*, ſoit de ſon chef en la perſonne de ſes héritiers, occaſionne ce contrat. Les droits de quint ou de lods en ſont-ils dûs ? car par rapport aux héritiers, s'ils ſont collateraux, & qu'il leur paſſe des conquêts *féodaux*, il y aura relief, non pour le remploi, mais parce qu'ayant trouvé l'action de remploi dans la ſucceſſion, & l'ayant miſe à execution ; c'eſt comme s'ils avoient trouvé le fief dans la ſucceſſion de la femme.

II. La Juriſprudence a d'abord établi un point dont on ne doute plus au Palais ; c'eſt que ſi, pour le remploi, on donne des propres du mari, les droits de quint ou de lods ſont dûs, parce que la femme ou ſes héritiers ſont totalement étrangers à ces biens.

Quoique le Pays de Droit Ecrit ne connoiſſe point les propres, les biens appartenans au mari, & que l'on donne en repriſe à la femme, ouvrent les lods, parce que ſi ce ne ſont pas des propres, *in ſenſu communi*, ce ſont des biens auſquels la femme a toujours été étrangere, & dans leſquels on ne peut ſoupçonner aucune coproprieté actuelle ou habituelle. L'addition ſur la Peyrere, lettre V. n. 22. nous en fournit la preuve.

Arou ayant aliené les biens dotaux de ſa femme, elle s'oppoſe & eſt colloquée aux fins d'hypothéque au décret des biens de ſon mari. Après l'Arrêt de décret, du conſentement de l'Adjudicataire, elle demanda diſtraction de partie des biens pour être ſubrogés aux ſiens, elle l'obtint : le Seigneur demanda les lods, elle y fut condamnée par Arrêt du 14 Juin 1616. La raiſon eſt, qu'en ce Pays, la communauté n'y ayant pas lieu, les biens des conjoints ſont des eſpèces de propres, vis-à-vis l'un de l'autre.

M. de Catelan, l. 3. ch. 21. en rapporte un autre du mois de Février 1666. Baſſet en ſes Arrêts, tit. 12. l. 3. chap. 2. en rapporte un contraire du 18 Novembre 1634.

III. Mais lorſque pour remploi des propres de la femme, & pour ſes repriſes & conventions matrimoniales, on donne à la femme ou à ſes héritiers *des conquêts* de la communauté, il ne faut point comme autrefois diſtinguer ſi elle eſt commune, ou ſi elle ou ſes héritiers, *ont renoncé* à la communauté. Cette diſtinction a été rejettée *& meritò*.

Je dis qu'en ce cas, en quelque Coutume que l'on ſe trouve ; *même ès Coutumes de toute main*, il n'eſt point dû de droits pour ce remploi *en conquêts*.

Cette déciſion eſt fondée ſur un ancien Arrêt qui répute ce négoce *convention de partage*, ſoit que le conquêt ſoit donné à

la femme ſurvivante, ſoit à ſes héritiers; l'Arrêt eſt du 14 Juin 1619. rapporté par Auzanet, ſur l'Art. 73. de Paris.

Ricard, ſur l'Article 5. de Paris nous en donne une raiſon déciſive; c'eſt que ſes propres ayant été alienés pendant la communauté, les conquêts qui ſe trouvent, ſont préſumés acquis de ſes deniers, & dès-là ſubrogés de droit à ſes propres; j'ajoute que comme, conſtant le mariage, elle étoit commune, les droits ayant été payés pendant la communauté, elle eſt cenſée les avoir payés, quoique ſa renonciation *par rapport aux dettes*, efface ſa qualité de commune: il ſuffit pour les droits Seigneuriaux, qu'elle fût commune lorſqu'elle a acquis avec ſon mari, ou que la communauté ne fût pas réellement diſſoute, lorſque le mari a acquis l'héritage donné en remploi, & qu'alors les deniers pris dans la communauté lui appartinſſent habituellement par moitié.

On dira peut-être que l'alienation des propres de la femme a été faite poſtérieurement à l'acquiſition des conquêts; en ce cas il y a une ſubrogation légale, par la repriſe qui s'exerce toujours ſuivant les Contrats de mariage d'abord ſur les conquêts, & ſubſidiairement ſur les propres du mari, ſuivant l'Article 232. de Paris.

Enfin, comme dit Livonniere & autres Auteurs: la femme, *même renonçante, n'eſt point étrangere aux conquêts*; elle ne renonce que *pour n'être pas tenue des dettes*, mais les conquêts ne ſont pas moins conquêts, *id eſt*, acquis, ou réputés acquis par les deux conjoints pendant la communauté.

Auſſi on n'a plus ſuivi l'Arrêt du mois de Mai 1623. rapporté par Brodeau ſur Paris, Article 26. n. 13. mais par Arrêt du 23 Juin 1665. rapporté par Deſmaiſons, lettre L. ch. 2. on infirma la Sentence du Châtelet, qui condamnoit aux droits une femme ſéparée de biens qui *avoit renoncé* à la communauté, & avoit eu des conquêts pour ſes repriſes. Cet Arrêt eſt ſemblable à deux antérieurs, rapportés par Fortin & Ricard ſur l'Article 80. de Paris, des 30 Mars 1621. & 28 Mai 1641.

J'ai dit que cela devoit avoir lieu dans les Coutumes de toute main. La raiſon en eſt ſimple: dans la Coutume de Paris, lorſqu'on décharge des droits la femme renonçante à la communauté, ce n'eſt jamais, & ce ne peut être, que parce que par les principes ci-deſſus, il n'y a point de mutation réelle de propriété en ſa perſonne; car s'il y avoit mutation, il y auroit en

toute Coutume droit de quint ou de lods, parce que la mutation ſeroit par Acte ſonnant vente: or dès qu'on juge, comme il eſt vrai, que dans ce cas il n'y a point de mutation; dès-là il eſt inconteſtable que les Coutumes de toute main ne peuvent changer la déciſion, quoique le droit y ſoit dû de toute main, *id eſt*, de toute mutation, *ſcilicet*, dit Dumoulin ſur toutes ces Coutumes, *ex parte vaſſalli*: or n'y ayant point de mutation, il eſt d'une conſéquence victorieuſe que les droits n'en peuvent être dûs, même ès Coutumes de toute main.

Les Coutumes du Vexin, ou de toute main, *quod idem eſt*, ne différent de celle de Paris qu'en deux points; le premier, qu'elles ne connoiſſent que le relief pour tout droit; le ſecond, qu'elles n'affranchiſſent pas la directe.

Ces deux différences n'en ſont pas une.

1°. Que le droit, pour vente, ſoit un relief ou un quint, cela n'y fait rien; cette mutation produit toujours, partout, un droit pécuniaire au Seigneur.

2°. La non-exception de la directe, ne fait autre choſe, ſinon qu'au Vexin il n'y a point de mutation franche, & qu'à Paris la mutation en ligne directe ne doit rien, *cætera paria ſunt*: En effet

La Coutume de Paris, en affranchiſſant la ligne directe, dit art 33. *en toutes mutations qui ſe font par vente eſt dû quint, ou relief* hors directe; cette Coutume, à l'exception de la directe, impoſe un droit *à toutes mutations*, & en cela elle eſt ſemblable au Vexin; l'exception de la directe eſt une faveur de la deſcendance, car dans le vrai il y a mutation de pere à fils, mais on feint qu'il n'y en a pas, les Loix regardent le pere & le fils comme une même perſonne.

Mais, voilà le mot: il faut pour produire le droit, *qu'il y ait mutation dans la propriété*.

Or, par l'Arrêt de 1665. on a jugé *in terminis* que l'abandon d'un conquêt à une femme ſéparée de biens *qui avoit renoncé* à la communauté, n'ouvroit point le droit de quint; la renonciation à la communauté par une femme qui pourſuit ſa ſéparation, ou par une veuve, eſt toujours une renonciation, qui efface en elle le caractere de commune; on a donc jugé que cet abandon ne faiſoit point une mutation en la perſonne de cette femme renonçante; parce que, dans le principe elle étoit coacquereur; que ſes conquêts ſont ſubrogés de droit à ſes propres, & que ſa renonciation n'étoit que par rapport aux dettes, & ne la rendoit pas

étrangere au bien qu'elle avoit acquis avec ſon mari, & dont les droits avoient été payés par ſon mari pendant la communauté, car ſi la renonciation à la communauté ôte à la femme la qualité de commune, ce n'eſt réellement qu'une fiction de droit pour l'affranchir des dettes qu'elle n'a pas été maitreſſe de ne pas contracter ; mais *in veritate*, cette renonciation ne peut pas faire qu'elle n'ait pas été commune, par conſéquent copropriétaire, coacquéreur du conquêt, & qu'elle ne ſoit reputée en avoir payé les droits.

Si à Paris, cet abandon dans le cas de la renonciation à la communauté *n'opere pas une mutation*, certainement, il n'en peut operer dans aucune Coutume : car s'il y avoit mutation effective & réelle, le droit ſeroit dû dans toutes les Coutumes ; ſi dans ce cas, *in veritate*, il n'y a pas de mutation *réelle* & capable d'ouvrir un droit : donc, il n'y a pas de raiſon de lui faire operer le relief Vexin, où on ne doit que lorſqu'il y a mutation ; c'eſt auſſi le ſentiment de S. Leu ſur Senlis Capitale du Vexin, ſur les art. 235 & 236.

Cela a formé la matiere d'une conteſtation dans la Coutume de Mante & Meulan qui ne connoît que le droit de relief pour tout droit.

Cette conteſtation a été entre les Sieurs le Prêtre & de l'Hommeau, Seigneurs d'Oinville & Gaillonet près Meulan, & la Dame veuve de M. Rouillé, Préſident au Grand Conſeil, Dame de Thun & d'Eveſquemont près Meulan ; c'étoit pour la Terre d'Eveſquemont que de la part des Sieurs d'Oinville, on prétend relever de Gaillonet, non, ſuivant la Coutume de Mante, mais aux uſages de Vexin ; elle a été plaidée à la Seconde des Requêtes par Me. Dominé Avocat des Seigneurs d'Oinville & Gaillonet demandeurs, & Me. Simon Avocat de Madame Rouillé ſur déliberé rapporté par M. Bourgeois, par Sentence du 5 Août 1740. la ſaiſie féodale eſt déclarée nulle avec dépens.

Auſſi le même Brodeau ſur l'art. 80. de Paris, nom. 14. s'explique ainſi : *Si les héritiers du mari prédecedé baillent à la femme ſurvivante* (*commune ou non*) *en payement de ſes deniers dotaux, remploi de propre, douaire, préciput, & autres conventions matrimoniales, un fief ou autres héritages* (*de la Communauté*,) *il n'en eſt rien dû au Seigneur, bien que régulierement les droits ſoient dûs* (*ex datione in ſolutum*,) *ce qui a lieu* (*entre étrangers*,) *mais non dans les partages, licitations & autres actes d'accommodations, qui tirent leur principe d'une cauſe néceſſaire.*

C'eſt auſſi l'avis de Dupleſſis & de ſes Annotateurs ; Titre des Cenſives, L. 1. Sect. 1. pages 94 & 95. Ed. 1702. de le Maître ſur Paris, pag. 16 & 17. de Poquet de Livonniere, Traité des Fiefs, L. 3. ch. 5. Sect. 3.

Le Maître dit, *que c'eſt parce que ſes repriſes ſe devant faire ſur les effets de la communauté, ſuivant l'art. 232. (on peut dire que les conquêts appartiennent à la femme juſqu'à concurrence nonobſtant ſa renonciation)* donc il n'y a point de mutation en ſa perſonne ; & dès qu'il n'y a point de mutation, donc, point de droits de quint ou lods, même de relief ès Coutumes de toute main ; dans leſquelles, ès cas de vente, ou actes équipollens à vente, le relief tient lieu de quint.

Je tiens le même dans le cas rare, où la femme ayant demandé ſa ſéparation ; & pour ce, ayant commencé par renoncer à la communauté, (c'eſt le premier pas qu'elle doit faire quand elle intente demande en ſéparation ;) le mari, *depuis la renonciation*, mais *avant la ſéparation* prononcée, auroit acquis un immeuble, que depuis il auroit donné en payément à ſa femme ſeparée ; cela ne fait pas un propre, *ſa renonciation en ce cas ne reſout pas la communauté*, il faut qu'elle ſoit prononcée ; & tant qu'il y a apparence de communauté, tant qu'elle n'eſt pas détruite, ſoit par mort, ſoit par Jugement, l'acquiſition doit être reputée conquêt, ſa renonciation n'eſt que pour l'affranchir des dettes, mais ne la rend pas totalement étrangere aux biens que ſon mari acquiert pendant le mariage, & avant que la ſéparation ſoit prononcée ; & ce remploi ne doit produire aucuns droits, ce ſont les mêmes principes que deſſus,

IV. Voici l'eſpèce d'un procès qui étoit pendant en la premiere des Enquêtes au rapport de M. Terray : J'étois chargé d'écrire pour l'Appellant ; les Parties me firent l'honneur de s'en rapporter à moi, & ont acquieſcé à ma déciſion ; les dépens ont été payés en conſéquence d'une Tranſaction paſſée ſur mon avis.

Marie Garnier avoit épouſé en premieres nôces Claude Arquier Officier du Roi ; en ſecondes, Me. Pierre Robert, Procureur au Parlement, & en troiſiéme le Sieur des Ruinaux. Pendant ſon premier mariage, elle avoit acquis de Jean Garnier ſon pere pour les repriſes de ſa mere deux maiſons ſiſes à Nemours ; pourſuivie par les créanciers de ſon pere, elles les avoit déguerpies, Curateur à la ſucceſſion vacante de Garnier pere, Curateur au déguerpiſſement de Marie Garnier.

Le

Le 18 Octobre 1718. le Curateur à la succeſſion vacante délaiſſa une des deux maiſons à Claude Magne, & Madeleine Canto ſon épouſe, hôtelier à Nemours, moyennant 1600 livres dont il faiſoit rente.

Le 14 Mars 1722. le Curateur au déguerpiſſement délaiſſa l'autre au Sieur Jacques Hédelin Seigneur du Tertre, moyennant 150 liv. de rente rachetable de 3000 liv. Marie Garnier alors veuve de Robert Procureur, intervint aux Contrats comme créanciere privilegiée, les ratifia, & approuva les délégations y portées.

Marie Garnier eſt décédée pendant ſon troiſiéme mariage.

Edoüard Arquier ſon fils du premier lit ſe pourvut contre le Curateur à la ſucceſſion vacante de ſon pere, fit déclarer exécutoire contre lui le Contrat de mariage de ſa mere; & en conſéquence, demanda que les maiſons lui fuſſent adjugées.

7 Janvier 1726. Sentence contradictoire qui les lui adjugea.

Marie Garnier par ſon Contrat de mariage avec le Sieur Pierre des Ruineaux du 9 Juin 1722. lui avoit donné 10000 liv. à prendre ſur tous ſes biens.

Le Sieur des Ruineaux demanda qu'Edoüard Arquier fût condamné de lui payer les 10000 liv. ou de lui délaiſſer pour ce des effets de la ſucceſſion de Marie Garnier.

8 Novembre 1732. acte par lequel Arquier héritier bénéficiaire de ſa mere, vend, cede & tranſporte au Sieur des Ruineaux les deux rentes en queſtion qui tenoient lieu des deux maiſons à lui adjugées, enſemble les arrérages montant en tout à 6250 liv. de laquelle ſomme il eſt dit, qu'il y en a 4250 liv. pour leſquelles le Sieur des Ruineaux quitte le Sieur Arquier de ſes créances, tant celles portées par ſon Contrat de mariage, que frais & dépens faits pour ledit Arquier, à quoi le Sieur des Ruineaux s'étoit bien voulu reſtraindre; & le ſurplus, il eſt dit que le Sieur des Ruineaux le payera au Sieur Chanborant créancier de la ſucceſſion, laquelle ſomme ne ſeroit néanmoins à prendre que ſur les fermages.

Le 29 Novembre 1730. le Fermier du Domaine de Nemours aſſigna le Sieur des Ruineaux pour exhiber, payer les lods & ventes, conformément à l'art. 35 du Titre des Cens, de la Coutume de Montargis.

Le 12 Avril 1736. Sentence ſur appointement en droit qui

déboute le Fermier, & le condamne aux dépens : appel, procès conclu en la Premiere.

Je décidai que la Sentence avoit bien jugé, que l'acte passé entre Arquier & des Ruineaux étoit une espèce de partage ; que des Ruineaux étant donataire de part d'enfant, on ne pouvoit regarder cet acte, comme une dation en payement ; qu'en qualité de donataire de part d'enfant, il auroit pû demander partage ; que jusqu'à concurrence de sa part d'enfant on ne pouvoit prétendre aucuns droits ; que les maisons en question n'étoient plus alors des propres d'Arquier pere ; que Marie Garnier qui les avoit acquises les avoit déguerpies ; que le surplus au-de-là de la part d'enfant n'étoit payé qu'en délégation sur les arrérages & fermages ; que cela ne devoit rien.

Le Fermier transigea, & acquiesça à la Sentence.

V. *Quid ?* Si l'on donnoit à une seconde femme des conquêts d'une premiere communauté.

J'ai dit cy-dessus que le Païs de Droit écrit ne connoissant point la communauté ni les propres, que les biens de l'un & l'autre conjoints, étoient comme des espèces de propres, ou pour mieux parler, étoient des biens auxquels les conjoints étoient respectivement étrangers.

De-là, on pourroit dire que par rapport à la question que je propose, on ne peut tirer aucune conséquence des Arrêts intervenus dans les Parlemens de Droit Ecrit.

Cependant, je crois qu'on y peut rapporter celui du 24 Janvier 1666. du Parlement de Bordeaux au rapport de M. de Favars, rapporté par la Peyrere, Lettre V. n. 62. *in fine*, pag. 530. Ed. 1717. il dit, que le Sieur d'Arche Prieur avoit fait action à la Demoiselle Dubosc pour payement des lods & ventes d'une maison que les enfans du premier mariage de son mari lui avoient délaissée, pour payement de ses droits ; qu'elle alléguoit que la transaction étoit attaquée par les enfans par Lettres de rescision, que nonobstant cela elle fut condamnée par l'Arrêt, *quia est datio in solutum*, & qu'il faut soutenir l'acte jusqu'à ce qu'il soit rescindé, *ut magis valeat quàm pereat.*

Cet Arrêt juge deux choses ; quoiqu'il ne soit pas rapporté bien au clair, on peut le présumer.

La premiere, que le payement des deniers dotaux fait en un bien du mari, auquel en Païs de Droit Ecrit la femme est étrangere, encore plus aux biens acquis pendant un premier mariage, les droits étoient dûs.

La seconde, que quoique l'acte soit attaqué, comme les Lettres de rescision ne le détruisent pas, qu'au contraire, il a son exécution provisoire, comme un Arrêt attaqué par Requête civile, les droits sont dûs.

Cette seconde partie de l'Arrêt est dans le principe étroit; cependant, je pense que l'acte étant attaqué avant la demande du Seigneur, comme les droits, en ce cas, seroient incontestablement répétés, il est plus juste de suspendre la demande du Seigneur jusqu'au jugement des Lettres, ou au moins de donner un temps suffisant, pendant lequel les Parties feront juger les Lettres, pour ne pas exposer les Parties à un second Procès pour la répétition des droits; répétition indubitable, si les Lettres de rescision sont enthérinées.

Revenons à notre question: cet Arrêt peut nous en faciliter la décision; il est rendu à l'occasion d'un bien appartenant aux enfans d'un premier lit.

Déclinons les principes de nos Communautés Coutumieres.

1°. Il est de principe que les conquêts sont affectés à chacune des communautés pendant lesquelles ils ont été faits; ceux d'une premiere communauté, n'entrent point dans la seconde; c'est le principe de l'art. 279. de Paris, & de l'Edit des secondes nôces; ces biens à l'égard d'une seconde femme sont une espèce de propre, & comme tels, suivant l'art. 253. entrent dans la formation du doüaire Coutumier du second lit.

2°. Ce qui fait affranchir du quint ou lods, le remploi en conquêts de la communauté, c'est à cause de la copropriété habituelle que la femme y avoit; c'est parce que ces conquêts sont spécialement affectés à la reprise des propres de la femme par l'art. 232. on peut même présumer *juris & de jure*, les propres de la femme ne se trouvant pas, que les deniers ont servi à acquerir ces conquêts, quoique le mari n'en ait pas fait de déclaration, surtout si ces conquêts sont faits postérieurement à l'aliénation des propres de la femme; s'ils sont antérieurs, l'art. 232. les subroge aux propres aliénés de la femme; mais pour que cela ait lieu, il faut qu'elle puisse être censée avoir fait ses conquêts avec son mari.

Or, dans notre espèce, rien de cela ne s'y rencontre; à l'égard d'une seconde femme, les conquêts d'une premiere communauté sont des biens de réserve, elle n'y a jamais eû aucun droit, aucune copropriété, par conséquent, ces biens à son égard, sont

comme les propres du mari, même comme les acquêts qu'il auroit faits avant ſon mariage, & qui ne ſeroient point entrés en communauté.

De-là, je tiens qu'une ſeconde femme prenant pour ſes repriſes, ſoit des acquêts faits par ſon mari avant le mariage, non entrés en communauté, ſoit des conquêts de la premiere communauté, ce *datio in ſolutum* ouvre le quint ou lods, elle eſt totalement étrangere à ces biens, elle n'y a jamais eû de copropriété, même habituelle.

VI. Je tiens la même déciſion dans le cas d'une femme *ſéparée par ſon Contrat de mariage*, & qui s'étant obligée avec ſon mari, & ayant payé, en prendroit récompenſe ſur les acquêts faits pendant ſon mariage; ces acquêts ſont propres au mari à l'égard de la femme *ſéparée de biens* par ſon Contrat de mariage; elle leur eſt totalement étrangere; il faut faire une grande différence entre une ſéparation *par Contrat de mariage*, & une ſéparation poſtérieure, ou renonciation à la communauté: 1°. *caſu*, la femme n'a jamais été commune, par conſéquent, jamais coacquereur; les acquêts faits pendant le mariage, ne ſont pas ſubrogés de droit à ſes propres aliénés, parce qu'il n'y a point là de communauté, & qu'on ne peut dire qu'elle ait acquis avec ſon mari pour remplacer ſes propres: 2°. *caſu*, elle a eû une copropriété habituelle, & ſa renonciation ſubſéquente n'eſt que par rapport aux dettes de la communauté.

Quid? En cette autre eſpèce.

Des enfans d'un premier lit abandonnent des héritages *paternels* aux enfans d'un ſecond lit, leurs freres ou ſœurs conſanguins (*ſimples légataires d'une ſomme* du pere commun) *pour la* reſtitution & rembourſement *de la dot mobiliaire*, & *créances mobiliaires de la ſeconde femme* qui appartenoient en entier aux enfans du ſecond lit.

Cette queſtion s'eſt élevée dans la Coutume d'Auvergne, qui, art. 16. du titre 16. porte *lods & ventes ſont dûs pour héritage baillé en payement des deniers dotaux ou autres.*

En général cet article paroît contraire au droit commun coutumier.

Mais pour entendre, & le jugé de l'Arrêt que je vais rapporter, & le préſent article, & la queſtion jugée: J'obſerve à mes Lecteurs,

1°. Qu'en Auvergne il n'y a point de communauté; le mari

n'eſt maître que des biens dotaux, la femme a la libre jouiſſance de ſes biens adventifs ou paraphernaux, art. 1er. du titre 14.

2°. Que cependant le mari peut jouir des biens adventifs & paraphernaux ; & que quand il en jouit, il fait les fruits ſiens, art. 43. du même titre ; cela n'établit pas pour cela une communauté.

3°. Qu'en Auvergne tous les biens acquis par le défunt *de cujus* ſont réputés *paternels*, art. 6 du titre 12. *& en ſont*, dit l'article, *les parens maternels forclos*. Dans le Commentaire de Durand ſur cette Coutume, on trouve une Addition qui dit que cet article ne s'obſerve plus, mais il ne fait pas voir qu'on y ait dérogé.

Voici l'eſpèce de l'Arrêt rendu en la troiſiéme des Enquêtes le 19 Juillet 1730. au rapport de M. Vallier ; j'ai tiré le fait du Mémoire que m'a confié M. Roland de Challerange, Conſeiller en la quatriéme des Enquêtes, & alors Avocat de François Jourde Notaire Royal & Procureur Fiſcal de Voldable, ayant droit par tranſport de Jacqueline Bouhat, veuve Antoine Verſepuy, ſa belle-mere, appellant d'une Sentence rendue au Bailliage d'Aigueperce, contre Jean Jaillot Marchand à Iſſoire, Intimé.

Jacques Verſepuy avoit été marié deux fois ; du premier mariage étoient iſſus Catherine, Antoine & Jacques Verſepuy ; en ſecondes Nôces il avoit épouſé Anne Belon, qui s'étoit conſtituée en dot 2900 liv. Deux filles de ce mariage, Marguerite & Anne Verſepuy.

Les biens de Jacques Verſepuy conſiſtoient en quelques héritages chargés de cens envers la Seigneurie de Voldable, ſuivant ſa reconnoiſſance de 1676.

26 Avril 1679. Jacques Verſepuy fait ſon Teſtament, il inſtitue ſes enfans mâles ſes légataires univerſels par égales portions ; à l'égard des filles du ſecond lit, il leur légue à chacune 650 liv. l'uſufruit réſervé à Anne Belon leur mere, il décéda ; Anne Belon ſa veuve ſe pourvut contre les héritiers inſtitués, *pour la reſtitution de ſa dot, & conventions matrimoniales*.

En 1680. Tranſaction par laquelle, au lieu de ſes avantages & gains nuptiaux, Anne Belon fait choix d'une part d'enfant moins prenant ; c'eſt-à-dire, de 650 liv. ſa dot avec cette premiere ſomme eſt fixée à 3550 liv.

Stipulation qu'en attendant le rembourſement de cette ſomme, Anne Belon jouiroit de pluſieurs héritages de la ſucceſſion

de ſon mari, cela fut exécuté, elle en prit poſſeſſion ; par le même acte elle avoit la faculté de s'en départir quand elle le jugeroit à propos.

Quelque tems après, Anne Belon maria ſes deux filles ; Marguerite Verſepuy à Joſeph Niſet ; Anne, à François Roux ; après le décès de Roux, Anne ſe remaria avec Jean Jaillot, Intimé,

En 1697. après le décès d'Anne Belon, Joſeph Niſet & François Roux intenterent action contre Antoine Verſepuy, enfant du premier lit, pour la reſtitution de la dot d'Anne Belon, aux termes de la Tranſaction de 1680. & demanderent que les fonds qui avoient été donnés proviſionnellement à leur mere, leur demeuraſſent définitivement.

Antoine Verſepuy étoit alors Fermier de la Seigneurie de Voldable, il forma ſa demande en payement des lods & ventes.

Le 6 Juin 1697. Sentence qui ordonne que les legs de 650 liv. faits par le pere aux filles du ſecond lit ſeroient pavés en fonds d'héritages ; & avant faire droit ſur le ſurplus, ordonne le rapport de la Tranſaction de 1680. & réſerve la demande à fin de payement des lods & ventes.

En 1698. Tranſaction ; Antoine Verſepuy & ſes cohéritiers inſtitués, vendent & délaiſſent à François Roux & Joſeph Niſet, à cauſe de leurs femmes, la propriété des mêmes héritages dont la jouiſſance avoit été donnée à Anne Belon leur mere par la Tranſaction de 1680. pour l'acquit & rembourſement de la dot d'Anne Belon appartenante aux enfans du ſecond lit.

Antoine Verſepuy décéda quelques mois après.

Le 9 Février 1704. Jacqueline Bouhat, veuve Antoine Verſepuy, fit aſſigner Jean Jaillot, ſecond mari d'Anne Verſepuy, pour lui payer les cens des années 1698. juſques & compris 1701. que le bail de la Terre de Voldable expiroit ; elle conclut auſſi au payement des lods & ventes pour l'abandon fait en 1698.

Jaillot fournit de défenſes 1°. Il ne devoit tout au plus que la cenſive de 1701. les cinq années antérieures étant preſcrites ſuivant la Coutume, mais qu'il étoit en franc-aleu. 2°. Il donna copie du Traité de 1698. & ſoutint qu'il ne devoit point de lods & ventes.

Sentence à Voldable qui adjuge à Catherine Bouhat ſes concluſions ; Appel par Jaillot à Aigueperce : Sentence qui infirme celle de Voldable, condamne Jaillot à payer les cens de l'année

1701. & déboute ladite Bouhat de sa demande pour les lods & ventes.

Appel, Procès conclu en la troisiéme des Enquêtes, au rapport de M. Vallier : alors les Parties étoient, François Jourde, Gendre de ladite Bouhat, & dont il avoit les droits.

M. Roland de Challerange pour ledit Jourde, fit voir, 1°. Que l'allodialité n'étoit point de droit en cette Coutume, qu'elle admettoit bien les francs-aleux, mais non de droit ; qu'il n'y avoit qu'à lire l'art. 1. du titre 16. & l'art. 19 du titre 17. Enfin, que la reconnoissance de Jacques Versepuy de 1676. prouvoit que les héritages en question n'étoient point en franc aleu.

2°. Que le Traité de 1698. étoit une véritable vente, que quoique ce fût une Transaction sur Procès, elle étoit vente ; que la question terminée par la Transaction *n'étoit point sur la propriété des héritages en question*, puisqu'Anne Belon, & les filles du second lit, lors de cet acte, n'en avoient que la jouissance, aux termes de l'acte de 1680. que la propriété avoit été donnée en payement pour la restitution de la dot d'Anne Belon ; qu'entre les filles du second lit de Jacques Versepuy & les enfans du premier lit, il n'y avoit aucune copropriété, puisque les filles du second lit n'étoient que *simples légataires* d'une somme mobiliaire de 650. liv. chacune ; que la tradition de la propriété de ces héritages par les enfans du premier lit, aux enfans du second lit, étoit le vrai *datio in solutum* ; que la qualité de freres & sœurs ne faisoit rien, au moyen des legs de 650. liv.

3°. Que ces héritages étoient *acquêts paternels*, auxquels Anne Belon étoit étrangere ; que ses filles qui n'étoient que légataires de deniers, étoient également étrangeres à ces biens ; que c'étoit le cas de l'art. 16 du titre 16 ; que c'étoit ici une restitution de dot.

Qu'enfin ce n'étoit pas le cas de l'Art. 6 du Titre 16 qui dit : *Quand les frere & sœur, heritiers en tout ou partie, moyennant la constitution de dot, ou reception de deniers en faveur de mariage, quittent & transportent leurs biens ou portion à leurs autres freres ou cohéritiers, ne font dûs aucuns lods & ventes ;* que c'étoit ici la dot d'une seconde femme que l'on restituoit.

L'Arrêt infirme la Sentence d'Aigueperce au chef des lods & ventes, condamne Jaillot à les payer, & en tous les dépens. Cet Arrêt n'ayant pas été levé, peut-être ne seroit-il pas à la Tour, mais il sera au dépôt des minutes ? Il est toujours certain, je l'ai vérifié

ſur le Regiſtre de la Chambre, je puis atteſter ce fait. Cet Arrêt juge nettement que lorſque les repriſes de la femme ſont payées en biens auſquels elle eſt *étrangere*, les lods ſont dûs.

Mais dans la forme, Jourde repréſentant Jacqueline Bouhat, veuve Antoine Verſepuy, Fermier de la Seigneurie de Voldable, étoit-il bien recevable ? c'étoit Verſepuy lui-même qui faiſoit cette vente : il eſt vrai qu'il n'étoit pas le Seigneur des héritages, mais il étoit le fermier des droits; il tranſigeoit, & par la tranſaction de 1698. on ne voyoit pas qu'il eût réſervé ſa demande en payement de lods & ventes.

Au ſurplus cet Arrêt confirme la Juriſprudence ſur les propres du mari abandonnés à une femme pour ſes repriſes & conventions matrimoniales, parce que même en Pays pur Coutumier, les propres, par rapport aux droits Seigneuriaux, ſont tous les biens auſquels la femme eſt étrangere, & dans leſquels on ne peut lui préſumer avoir, ou avoir eu une co-propriété habituelle, ou que l'on ne peut dire ſubrogés de droit à ſes propres aliénés : Motifs qui affranchiſſent des droits l'abandon fait à une femme commune, ou *ayant renoncé*, des conquêts de la communauté.

VIII. Une femme ſe marie, apporte des deniers dont on ſtipule le remploi, on l'aſſigne ſpécialement ſur un héritage propre du mari que l'on eſtime à cet effet : Eſt-il dû des droits ? D'abord il eſt conſtant que tel aſſignat n'emporte qu'hypothéque, & ne transfere point à la femme la propriété actuelle de l'héritage. Ainſi, avec le judicieux Coquille, ch. 113. de ſes queſtions, je diſtingue, & je dis : Les droits n'en ſont pas dûs *hic & nunc*, parce que conſtant le mariage, le mari peut faire l'emploi ; mais s'il décede, & que pour remploi l'héritage ſoit laiſſé à la femme, les droits ſont dûs : 1°. C'eſt un propre : 2°. Par l'événement l'aſſignat a été réaliſé en tranſlation de propriété : Mais à qui ſont-ils dûs ? Eſt-ce au Seigneur ou Fermier du tems du Contrat de mariage ? Eſt-ce à celui qui eſt lors du décès du mari ? Je tiens qu'ils ſont au Fermier du tems du Contrat, parce que les droits n'étoient qu'en ſuſpens ; comme l'effet de l'aſſignat étoit en ſuſpens, dit Coquille, & la femme prenant ce qui lui a été aſſigné *avec eſtimation*, elle eſt cenſée l'avoir eu en ſe mariant, *ex eventu jus oritur.*

DISTINCTION

DISTINCTION TROISIEME.

De la dation d'héritages en payement par Pere & Mere à leurs Enfans, ou par les Héritiers du Pere à la Veuve pour ſon Douaire, ou abandonnés aux Enfans pour leur Douaire Coutumier ou préfix, ou par un Frere à ſa Sœur au lieu des deniers à elle promis par Pere & Mere, ou en payement d'un reliquat de compte de Tutelle.

I. Cette diſtinction ſuit naturellement l'autre ; commençons par le délaiſſement fait à la veuve pour ſes repriſes & douaire. Par rapport aux repriſes, ſoit à la femme, ſoit à ſes héritiers, ce que nous avons dit dans la diſtinction précedente ſuffit, en obſervant, que ſi c'eſt aux héritiers collateraux que l'on abandonne des conquêts, il eſt dû relief en fief, par la raiſon ci-devant dite, qu'ayant exercé l'action de repriſe, & ayant obtenu un fief, c'eſt comme s'ils avoient trouvé le fief dans la ſucceſſion de la femme, & qu'ils y euſſent ſuccedé *ab inteſtat*, auquel cas auroient dû relief, ſi ce n'eſt qu'ils fuſſent freres ou ſœurs, en Anjou & à Tours, parce qu'alors ces deux Coutumes les en affranchiſſent; Anjou, comme étant héritiers ſans moyen ; Tours, comme étant dans le premier degré collateral.

II. *Quid?* Si on donne à la femme pour ſon douaire des propres ou des conquêts.

Il faut diſtinguer ; ſi c'eſt un Douaire Coutumier, n'eſt rien dû ; ſi c'eſt un douaire préfix en rente, cela eſt différent : il faut encore diſtinguer, non pas le propre ou le conquêt abandonné, car c'eſt la même déciſion ; ou bien on ne lui donne que la jouiſſance du propre ou du conquêt, ou bien on le lui adjuge d'abord pour ſes repriſes, & enſuite à valoir ſur ſon douaire.

1°. *Caſu.* Soit propre, ſoit conquêt, ce n'eſt qu'une ſimple jouiſſance, un ſimple uſufruit ; & ſoit que le douaire ne ſoit que viager à la femme comme en Berry, à Montfort & autres Coutumes, ſoit qu'il ſoit propre aux enfans, n'eſt rien dû ; rien n'empêche qu'au lieu d'une rente en douaire, on délaiſſe la jouiſſance d'un propre ou d'un conquêt. Cette conſtitution d'uſufruit ne doit rien.

2°. *Caſu.* Lorſque la femme ſe fait adjuger un propre du mari d'abord à imputer ſur ſes repriſes, & le ſurplus ſur ſon douaire ;

il eſt ſans difficulté, que juſqu'à concurrence du remploi des repriſes, les droits ſont dûs; ſi c'eſt un conquêt, point de droits pour ſes repriſes, nous l'avons établi *ſuprà*; ſi c'eſt un propre, les droits ſont dûs au *prorata* de ſes repriſes.

La difficulté eſt pour le ſurplus imputée ſur le douaire préfix; ſoit viager, ſoit propre aux enfans. S'il n'eſt que viager, je tiens que les droits ſont dûs, c'eſt un vrai *datio in ſolutum*, ce fonds reſte à la femme, le douaire eſt un gain, non une repriſe comme les deniers dotaux; & dès qu'au lieu d'argent ou de rente, on lui donne un propre du mari, ou un conquêt, on lui donne un bien auquel, *quant à ce*, elle eſt étrangere.

Si le douaire préfix eſt propre aux enfans.

On dira, pour l'exemption des droits, que le douaire étant propre aux enfans, ils reprendront ce douaire, ſoit comme douairiers, ſoit comme un bien de la ſucceſſion de leur pere.

D'autre côté on dira, que c'eſt ici *datio in ſolutum*; que le douaire préfix conſtitué à la femme, ſoit en une ſomme de deniers, ſoit en rente, n'eſt qu'une créance; qu'arrivant le décès de la femme, ſes enfans, pour leur douaire, n'auront qu'une ſomme à prendre dans la ſucceſſion de leur mere; que l'immeuble adjugé à la femme pour ſon douaire, eſt devenu bien de la ſucceſſion; qu'elle en a confondu ſeulement les fruits pour les arrerages de ſon douaire; que le fonds immeuble retourne aux héritiers d'elle, moyennant la reſtitution des deniers du fonds du douaire; que les enfans, renonçans à ſa ſucceſſion, n'auroient à prétendre que la reſtitution des deniers; & que s'ils ſont ſes héritiers, alors, comme héritiers de leur pere, ils ſont réputés reprendre ſur la ſucceſſion de la mere le fonds du douaire *en deniers*, & comme héritiers de leur mere, ils ſuccedent à l'immeuble adjugé à leur mere; que dès-là ce fonds immeuble ayant paſſé irrévocablement à la femme, ſauf la reſtitution des deniers du douaire, & ne lui ayant paſſé que par la dation en pavement du fonds du douaire, les droits du quint ou de lods ſont dûs.

Je tiens ce dernier parti, comme étant dans les principes du douaire, & des droits ſeigneuriaux.

De l'Antichreſe.

III. *Quid?* Dans le cas où juſqu'à ce que la femme ſoit payée de ſes repriſes & conventions matrimoniales, on lui donne par antichreſe les biens de ſon mari, dont les fruits lui tiennent lieu des intérêts de ſes remplois & pour la payer; ce Contrat a lieu dans le pays de Droit Ecrit, & dans le Lyonnois, le Foreſt, le

Mâconnois & Beaujollois, Pays de Droit Ecrit du Reſſort du Parlement de Paris.

Par rapport à l'antichreſe en général, le Let, ſur l'Art. 21 du Poitou, prétend que pour quelque tems qu'il ſe faſſe, il n'eſt point dû de lods & ventes, parce que ce n'eſt pas un abandon de fonds, mais une ſimple jouiſſance accordée au créancier, juſqu'à ce qu'il ſoit payé.

Argentré, §. 62 & 63. *ant.* de Bret. & §. 42. *de Laud.* diſtingue : où l'engagement eſt pour neuf ans & au-deſſous, il n'eſt rien dû ; où il excede neuf ans, alors les droits ſont dûs : cette diſtinction que l'on fait en Bretagne pour le Contrat que l'on appelle *engage*, doit avoir lieu pour l'antichreſe, qui n'eſt qu'un Contrat d'engagement.

Bretonnier ſur Henrys, Ed. 1708. tome 2. L. 3. queſt. 31. rapporte deux Arrêts qui ont jugé, que quand l'antichreſe excedoit neuf ans, les droits étoient dûs. Le premier du 12 Mai 1703. en la cinquiéme des Enquêtes, au rapport de M. Dagueſſeau.

Le ſecond rapporté par M. Catelan, L. 3. ch. 20 du 5 Mai 1665. nous parlerons *infrà* de cet Arrêt. Deſpeiſſes, des droits ſeigneuriaux, Sect. 5. Part. 5. nom. 4. fait la même diſtinction.

IV. Lors donc qu'en cas de mort civile du mari, ou de mort naturelle, ou en cas de faillite, ou en cas de ſéparation, on adjuge à la femme les biens de ſon mari, pour en jouir par forme d'intérêts, ſera-t-il dû des droits ?

Bretonnier *ibid.* fait cette diſtinction, ſi elle fait adjuger par antichreſe pour ſon augment, qui eſt le douaire en Pays de Coutume : quelque long que ſoit l'engagement, n'eſt rien dû, parce qu'elle doit avoir ſon douaire, & que tout ce qui lui eſt donné à titre de douaire, dont elle ne jouit que par uſufruit, ne doit rien. Si elle ſe fait adjuger l'antichreſe pour ſa dot, il diſtingue encore, ſi c'eſt en cas de faillite ou de ſéparation de biens, ou après la mort du mari.

Dans le cas de faillite, il n'y a pas de raiſon de faire payer un lod à la femme, ſon titre n'eſt pas irrévocable ; ſi ſon mari revient en meilleure fortune, il peut rentrer dans ſes biens, en payant la dot de ſa femme.

Dans le cas où le mari eſt mort naturellement ou civilement ; & qu'il n'y a point d'eſperance au rétabliſſement, parce que le tems de la contumace eſt expiré ; en ce cas, après 10 ans, la femme doit payer les lods, parce que les biens lui ſont acquis incommutablement,

Pour appuyer ce sentiment, Bretonnier prétend que les Arrêts des 7 Février 1680. & 7 Juillet 1690. qu'il rapporte, ne peuvent servir de préjugés, par les circonstances; entr'autres dans le premier, que depuis le 13 Août 1667, que la femme s'étoit fait adjuger les biens jusqu'au sept Février 1680. jour de l'Arrêt, il y avoit plus de douze ans. Il veut encore écarter le préjugé du troisiéme du 2 Juillet 1705. qu'il rapporte, *ibid.* sur la quest. 41. du Liv. 4.

Conclusion. V. Pour moi sur ces questions intéressantes, je pense:

1°. Que quand l'antichrese est adjugée pour l'augment ou douaire, il n'est rien dû, parce qu'elle ne jouit qu'à titre du douaire, qui ne doit rien; cela est indubitable.

2°. Quand on lui adjuge l'antichrese pour sa dot, en quelque cas que ce soit, je nie d'abord *absolutè* une Maxime de Bretonnier, qu'en cas de mort civile après les cinq ans, ou de mort naturelle, les biens passent à la femme incommutablement.

Cette décision est contre la nature de l'antichrese, qui n'est qu'un engagement. Bretonnier pose lui-même ce principe vrai, en agitant la question générale de l'antichrese.

Jamais celui qui jouit par antichrese ne peut prescrire la propriété, son titre est un titre precaire; donc même après dix ans, les biens ne passent pas à la femme incommutablement, il faut qu'avec les autres créanciers elle se les fasse adjuger. Mais par rapport aux droits seigneuriaux, comme le dit M. de Catelan, après les 10 ans, on présume la vente pure & simple: il dit, *on présume*, & non pas il y a vente, & cette présomption soutenue de 10 ans de jouissance, qui est le terme au de-là de l'engagement usité, suffit pour ouvrir les droits seigneuriaux.

VI. Ainsi je distingue: ou le Jugement d'antichrese qui adjuge pour la dot, fixera le tems, ou il ne le fixera pas:

Si le tems est fixé à moins de dix ans, les droits n'en sont pas dûs, à moins que le créancier antichresiste ne perpetue sa jouissance, comme dans le cas des trois Arrêts cités par Bretonnier de 1680. 1690. & 1705. & ceux de 1703. & 1665. cités *ibid.* pour la thése générale.

Si le tems est fixé au de-là de dix ans, les droits sont dûs; parce que cela passe le tems de la jouissance par antichrese franche de droits.

Si le Jugement d'antichrese ne fixe pas le tems, quoi qu'on puisse dire que le tems n'étant pas fixé, cela équipole à l'aliena-

tion. Je distinguerois encore, ou c'est pour faillite, ou pour mort civile, de laquelle on puisse esperer le rétablissement, ou pour mort naturelle.

1°. & 2°. *Casu*, Il faut attendre, si le mari est rétabli dans les 10 ans, ou s'il ne l'est pas : s'il est rétabli dans les 10 ans, nuls droits, *secùs* s'il n'est pas rétabli dans ce tems.

3°. *Casu*, Qui est la mort naturelle du mari, la jouissance n'étant pas limitée, & dans ce cas de mort naturelle, la femme ayant choisi l'antichrese illimitée plûtôt que l'adjudication pure & simple ; je tiens qu'il est dû profit ; c'est une fraude pratiquée contre le Seigneur auquel on veut être en état d'opposer qu'on ne jouit que par antichrese, il a un titre pour lui, c'est l'antichrese illimitée qui emporte alienation.

VII. Disons un mot de l'Arrêt du cinq Mai 1665. du Parlement de Toulouse, rapporté par M. de Catelan, L. 3. ch. 20. Suivant M. de Catelan, cet Arrêt juge deux espèces singulieres entre les mêmes Parties.

1°. Un débiteur engage ses biens à son créancier pour six ans, & au bout de six ans, le même débiteur fait un nouvel engagement de six ans des mêmes biens au même créancier par un nouveau Contrat ; l'Arrêt adjuge les lods, on jugea que le second Contrat étoit une fraude, & que la jouissance avoit été continuée en vertu du premier engagement, sous l'apparence d'un second Contrat ; & comme M. de Catelan, en commençant ce chapitre, dit : *Les lods peuvent être demandés dans ce Parlement d'un engagement après dix ans de jouissance.* Suivant ce principe, en jugeant que ces deux engagemens n'en étoient qu'un, on jugea qu'étant à 12 ans, les droits étoient dûs.

2°. Après les six ans du premier engagement, le débiteur ayant payé une partie de la dette, baille la jouissance du même bien au même créancier pour 12 ans, moyennant laquelle jouissance il sera payé du restant. En ce cas, dit M. Catelan, les lods n'en sont point dûs, *quoique le créancier ne soit pas sorti de la possession des biens du premier engagement, parce que ce dernier Contrat n'est pas proprement un engagement, mais un Contrat de ferme, ou Bail des fruits pour l'entier payement. C'est*, dit-il, *ce qui a été jugé par l'Arrêt que je viens de citer.*

J'avoue que la raison que M. de Catelan nous donne pour justifier ce préjugé, est subtile ; mais elle est contre la maxime qu'il pose d'abord, qu'après 10 ans de jouissance, les lods sont

dûs. Il y a ici 18 ans de jouiſſance continuée ſans que le créancier ait quitté la jouiſſance.

Je ne vois de différence entre la premiere & ſeconde eſpèce ; ſinon que dans la derniere, le débiteur avoit payé une partie de la dette : mais dire que les 12 années de jouiſſance accordées à la ſuite de ſix, ne ſont qu'un Bail à ferme des fruits pour l'entier payement, c'eſt une pure ſubtilité ; l'antichreſe en tant qu'antichreſe, l'engagement en tant qu'engagement à ſon créancier, ne transfere jamais la propriété au créancier ; ce ne ſont que les fruits dont il jouit ; il ne peut diſpoſer des fonds engagés, ſi ce n'eſt ſous la même Loi, parce que par l'engagement le débiteur ne s'exproprie point, il ſe dépoſſede, mais la propriété lui reſte ; ainſi ſi ce ſyſtême du Bail à ferme a fait décharger des lods dans la ſeconde eſpèce, le même ſyſtême devoit en faire décharger dans la premiere : le payement ou non payement d'une portion de la dette ne change rien au Contrat d'engagement ; mais étant un engagement au de-là de 10 ans, les droits étoient dûs dans l'une & dans l'autre eſpèce.

VIII. Obſervons qu'au même endroit, M. de Catelan rapporte deux Arrêts des 8 Juillet 1647. & 5 Mai 1649. qui dans le cas d'engagement après 10 ans, les lods étant adjugés, jugent qu'ils appartiennent au Fermier qui étoit lors du premier engagement, & non à celui qui l'étoit lors de la dixiéme année expirée. La raiſon qu'il en rend eſt, parce qu'on préſume que le Contrat d'engagement étoit une vente déguiſée, & dès-là c'étoit au Fermier du tems de cette vente que les lods appartenoient.

IX. Voici une eſpèce ſur laquelle j'ai été conſulté.

12 Janvier 1714. devant Briquet, Notaire à Tours, Tranſaction entre une veuve, ſeconde femme de ſon défunt mari, *de cujus*, ſes trois enfans mineurs du ſecond lit, aſſiſtés de leurs Curateurs & les quatre enfans du premier lit, par laquelle il eſt dit, que ſur l'aſſignation donnée à la veuve & à ſes enfans, par ceux du premier lit à deux fins. La premiere, à ce que le compte dû aux enfans du premier lit, par la ſeconde communauté, fût clos & arrêté en l'état qu'il étoit, ſuivant les réformations faites ſur l'avis d'Avocats, en forme de Sentence Arbitrale du onze Decembre lors dernier, ſinon la veuve tenue de le rendre en Juſtice. La ſeconde, à ce qu'il fût procedé au partage de la ſeconde communauté dudit défunt, compte & précompte : ladite veuve & les Curateurs prétendoient que le compte ne pou-

voit être clos avant qu'on eût fixé les intérêts des ſommes dûes à des Particuliers y nommés ; qu'à l'égard du partage de la ſeconde communauté, elle vouloit bien qu'il fût fait ; mais que comme ſon défunt mari avoit réaliſé une communauté de tous biens, ſans réaliſer aucuns des effets mobiliers, ils étoient tous tombés dans la communauté, dont moitié lui devoit revenir ; que ſur la part de ſon mari, elle devoit prendre ſon deuil ; qu'on devoit lui aſſigner ſon douaire de 300 liv. de rente, & 300 liv. pour la dépenſe du compte.

Les enfans du premier lit ſoûtenoient, 1°. Que la clauſe par laquelle leur défunt pere avoit fait entrer tous ſes biens dans la ſeconde communauté, étoit un avantage prohibé par l'Edit des ſecondes nôces. 2°. Qu'à l'égard du douaire, il ne pouvoit avoir lieu, attendu les avantages exceſſifs avec leſquels l'Article 337. de Tours, le douaire étoit incompatible.

Sur leſquelles conteſtations, de l'avis de . . . . . Avocat, & de . . . . Procureur, il fut dit, que le compte ſeroit clos & arrêté ſuivant l'avis des Arbitres ; qu'en ce qui concernoit le partage de la ſeconde communauté, les Parties étoient convenues que, ſuivant l'Edit des ſecondes nôces & les Arrêts rendus en interprétation, la veuve reprendroit ſur le montant de l'Inventaire la ſomme de 6000 liv. enſemble le Contrat ſur la Ville qu'elle avoit apporté en dot, & que le pere avoit reconnu avoir touché ; que les enfans du premier & du ſecond lit reprendroient ſur l'Inventaire tous les effets que le pere commun avoit lors de ſon ſecond mariage, & que le ſurplus, après les dettes & charges acquittées, ſeroit diviſé par moitié entre la veuve & les enfans, comme bénéfice de communauté ; & que dans le partage de ce qui revenoit aux héritiers dudit défunt, ladite veuve auroit une part, comme les autres enfans, dans tous les biens meubles & immeubles dudit défunt, de quelque qualité qu'ils fuſſent ; qu'à cet effet ils ſeroient partagés en huit lots, dont un ſeroit donné à la veuve, outre lequel elle auroit 500 liv. pour ſon deuil, & 150 liv. pour frais de compte, *au moyen de quoi la ſucceſſion demeureroit déchargée des 300 liv. de douaire.*

Le 16 dudit mois de Juin, devant les mêmes Notaires, le partage des biens du défunt fut fait ; on y voyoit, article 105. de la maſſe, une maiſon ſiſe à Tours, rue du Renard, *propre audit défunt*, eſtimée 1400 liv. on avoit fait huit lots, le huitiéme & troiſiéme échûs à la veuve, & cette maiſon y étoit compriſe.

Les Seigneurs demandoient les lods & ventes du prix de cette maiſon, propre du mari, échue à la femme ; leur moyen étoit, que la veuve prenoit ce propre en payement de ſa dot & repriſes ; qu'elle ne pouvoit prétendre qu'un douaire viager, & que pour la liberation de ce douaire, les enfans lui donnoient une part dans les propres ; qu'au moyen de ce, pour la maiſon, il y avoit mutation moyennant deniers ; que c'étoit le *dario in ſolutum* ; que dans le Contrat de mariage on n'avoit point ſtipulé le bénéfice de l'Edit pour l'admettre au partage des propres.

De la part de la veuve, on diſoit que cette Tranſaction étoit un accommodement de famille ; qu'on avoit ſuivi l'Edit des ſecondes nôces, que le propre du mari lui étoit échû à titre de donataire d'une part d'enfant ; que ſi le Contrat de mariage ne le lui donnoit pas, la Loi le faiſoit.

X. *Conſultus reſpondi* : Que l'Acte du 12 Janvier 1714. & le partage du 16. qui n'en étoit que l'exécution, ne donnoient point ouverture aux droits ſeigneuriaux *de vente* ; que dans ces Actes il n'y avoit aucun négoce qui pût faire préſumer le *dario in ſolutum* ; que tout ce qui s'étoit fait, n'étoit que l'exécution de l'Edit des ſecondes nôces, de la Juriſprudence & de l'article 337. de Tours.

Un premier principe certain eſt, que tous les avantages faits à un conjoint en ſecondes ou troiſiémes nôces, ſont de droit réduits à une part d'enfant.

Un ſecond principe eſt, que tous ces avantages ſont réputés *dons* par l'Edit des ſecondes nôces ; de-là vient que l'Edit uſe du terme *donner*. C'eſt le langage des Loix, *cum hic ſtatus*, & *etſi* ff. *de don. inter virum & uxorem*, & de telle façon que ces avantages ſoient faits, l'Edit les réduit à une part d'enfant moins prenant.

Un dernier principe dans la Coutume de Tours, l'article 337. dit, *que don & douaire ſont incompatibles*. De-là quand, outre l'avantage fait à la femme, ſoit par don réel, ſoit par l'apport exceſſif en communauté, il y a un douaire, tout ſe confond dans la part d'enfant.

Enfin, il eſt de principe dans l'eſprit de l'Edit, que l'avantage ſe fait, ou par don réel, ou par l'apport exceſſif en communauté ; l'Edit appelle tout cela *donner*, & c'eſt dans ce même eſprit que la Juriſprudence réduit tout cela à une part d'enfant dans les biens de celui qui a avantagé.

Ces

Ces principes posés pour constans, les Actes dont il s'agit n'ont jamais donné lieu au quint ou aux lods & ventes. Si la maison dont est question eût été un fief, il y auroit eu ouverture au relief, parce que, quoique partageant comme un autre enfant, la femme ne partageoit que comme donataire, & comme donataire hors ligne directe, elle devoit relief.

1°. Il est bien constant que les Actes des 12 & 16 Janvier 1714. ne doivent être regardés que comme un seul & même Acte; le partage n'est que l'exécution de la Transaction du 12 qui faisoit elle-même ce partage; il n'étoit plus question que de le réduire en Acte.

2°. Il est bien certain que quoiqu'il soit dit que la veuve a repris ses propres & avantages, il est ajouté, *accordés par la Transaction*; elle a repris en nature les 6000 liv. qu'elle avoit apportés, ensemble, le Contrat sur la Ville; il faut s'attacher non aux termes, mais à l'esprit de l'Acte; s'il est dit qu'elle a repris ses avantages, c'est parce que les enfans soutenoient qu'elle n'avoit rien apporté; mais le Contrat de mariage quittancé déposoit contre leur prétention, & ils ne fourniſſoient pas la preuve du contraire: ainsi, ces repriſes n'étoient pas des avantages, & elle a repris ces 6000 liv. & le Contrat sur la Ville en nature ou argent, on ne lui a donné pour cela aucuns propres du mari, ce qui eût formé le *datio in solutum*, sujet aux droits.

Enfin, tant la repriſe de la dot, que la repriſe que les enfans ont faite sur l'inventaire, de ce que leur pere avoit lors de son second mariage, n'ont été que l'operation indiquée par les Arrêts; il y en a deux rapportés au Journal des Audiences, Tome 1. derniere Edition, l'un du 29 Janvier de relevée 1658. L. 9. ch. 33. l'autre rapporté L. 10. ch. 43. du 27 Août 1659. il étoit question d'apport exceſſif en communauté par le conjoint remarié, & des avantages qu'il avoit faits; les Arrêts ont été le modele de la Transaction & du partage en question; les Arrêts ordonnoient que le survivant reprendroit ce qu'il avoit apporté en communauté, que les enfans du premier lit reprendroient ce qu'ils juſtifieroient avoir été apporté par leur auteur, pour y être par le second conjoint pris une part d'enfant, & le surplus de la communauté partagé en la maniere accoutumée.

La Transaction & le partage n'ont fait que suivre ces Arrêts, l'operation en avoit été indiquée par les Arbitres.

Ces Arbitres ont regardé avec raison l'apport exceſſif en com-

munauté par le défunt, comme un avantage, comme un don suivant l'Edit, & comme tel, réductible à la part d'enfant ; & attendu que par l'article 337. de Tours, don & douaire sont incompatibles, ils ont confondu l'apport excessif & le douaire, pour n'en composer qu'une part d'enfant, c'est ce qu'on a fait par le partage ; après les reprises de part & d'autre, on a partagé en huit lods, ce qui étoit de la succession du défunt, sept pour les enfans, un pour la veuve, au moyen de quoi le douaire a été éteint ; & il n'a été éteint qu'à cause du don de part d'enfant compris implicitement dans l'apport excessif en communauté.

De-là il resulte clairement ; 1°. que pour les 6000 liv. & le Contrat, la femme n'a point pris de propres de son mari : 2°. qu'après avoir partagé le surplus dans la communauté ; si elle a eu le propre, ce n'a été que par le partage de ce qui revenoit à la succession de son mari, qu'elle ne l'a eu *que comme reputée par l'Edit, donataire de part d'enfant*, & non par le Contrat *datio in solutum* ; & que quoiqu'elle ait eu un propre du mari, ne l'ayant eu qu'à titre de donataire de part d'enfant, elle ne peut être reputée l'avoir eu, ni *mediante pecunia*, ni pour remploi de son douaire, qui, au moyen du don de part d'enfant, ne subsistoit plus, & étoit regardé comme non écrite dans le Contrat de mariage ; par conséquent, elle ne devoit point de lods & ventes, parce qu'à titre de donataire de part d'enfant, elle n'auroit pû devoir que relief, si ce propre eût été un fief.

Abandon fait aux enfans douairiers.

XI. Venons aux enfans.

Par rapport aux enfans, quand on leur abandonne des propres de leur pere pour leur douaire coutumier, quoiqu'ils ne prennent ce douaire qu'en renonçant à la succession, & que, par-là, ils semblent étrangers à ces biens ; néanmoins, parce qu'ils sont enfans, que ce douaire est une espèce de légitime, *ultima post naufragium tabula*, la faveur de la ligne, la faveur de la cause du douaire, écartent tous droits Seigneuriaux, même le relief, hors les Coutumes de toute main.

Basnage sur l'art. 171. de Normandie, rapporte un Arrêt celebre du 24 Mars 1672 qui jugea que quand le fief qui compose tout le patrimoine du pere, est saisi réellement & decreté, les enfans ne peuvent prétendre leur tiers coutumier *en essence*, mais seulement en deniers, & est à leur choix de le prendre, ou sur le pied de l'adjudication, ou selon la vraie estimation, sur l'art. 399. il en rapporte un précédent du 14 Juin 1671.

XII. Cet Arrêt paroît singulier : Le Brun, Traité des Successions, Ed. 1714. L. 2. Ch. 3. Sect. 10. nom. 11. en rend cette raison, que par l'art. 336. de Normandie tous fiefs sont indivisibles, si ce n'est entre filles, ce qui s'observe nonobstant le consentement des copartageans *.

Cette solution ne me satisfait pas : j'ai vû le tiers de la Terre de Neuf-bourg appartenir en essence au Marquis d'Oüessant ; le Sieur Jorel avoit les deux autres tiers.

Si par l'art. 336. tous fiefs nobles sont impartables & individus, si ce n'est quand il n'y a que filles, que le fief de Haubert se peut diviser en huit parties : cet article s'entend du partage ordinaire ; encore l'art. 342. nous fournit un exemple de partage du fief, quand aucun des cohéritiers ne le veut opter par préciput ; l'art. 345. offre encore un cas de partage du fief, c'est quand le fisc, ou les créanciers de l'aîné subrogés au droit de l'aîné avant le partage fait, viennent au lieu de l'aîné, comme le fisc ou le créancier n'a pas, dit l'article, le privilege de prendre le préciput comme l'aîné ; il a seulement part égale avec les autres freres.

Enfin, par l'art. 399. *la propriété* du tiers de l'immeuble destiné pour douaire appartient aux enfans : or, les Commentateurs conviennent que ce mot d'immeuble, comprend le fief comme les autres immeubles : donc, les fiefs en Normandie, ne sont pas absolument impartables : donc, la raison de le Brun n'est pas assez déterminante.

La raison touchée par Basnage & par Pesnelle sur l'art. 399. est qu'en Normandie, on tient que quand tout le bien d'une succession ne consiste que dans un seul fief, qui est saisi & decreté, la difficulté de le partager entre les douairiers & les créanciers, opere une espèce de licitation : telle est la Jurisprudence du Parlement de Rouen, qui ôte aux enfans leur derniere ressource, sous prétexte qu'il n'y a qu'un fief dans la succession.

XIII. De cet Arrêt Basnage prend occasion de demander, si le treiziéme est dû pour la vente de ce tiers, & par qui il sera dû, c'est sur l'art. 171.

Après une belle Dissertation, il dit que par Arrêt du 9 Août 1675. sur l'adjudication faite en conséquence de l'Arrêt de 1672. on jugea que le treiziéme étoit dû du total, & qu'il fut ordonné que les frais du decret & le treiziéme seroient pris sur le prix de

* *Nota.* Le Brun date l'Arrêt du 24 ; Basnage sur l'art. 171. le date du 4, & sur l'art. 399. il le date du 14.

l'adjudication des deux tiers, & non ſur le tiers revenant aux enfans ; mais il remarque que les créanciers laiſſerent rendre cet Arrêt, ſans agiter la queſtion de ſçavoir ſi le treiziéme étoit dû pour la vente du tiers ; Enſorte, ajoute-t-il, que la queſtion reſte entiere, & il ne la décide pas.

XIV. Je vais la décider, parce que je penſe que Baſnage n'a pas aſſez réfléchi, quand il a fait de cela la matiere d'une queſtion.

1°. Cet Arrêt juge que les enfans ne devoient pas ſupporter le droit de treiziéme, & cela eſt vrai ; on les évinçoit de leur tiers, pour lequel, s'ils l'avoient pris en eſſence, ils n'auroient point dû de treiziéme, & dans ce cas même ils n'en pouvoient devoir, même en Normandie, art. 182. où ils ſont à la charge du vendeur ; *etiam*, en vente par décret, on ordonne que les droits ſeront levés ſur le prix ; l'Arrêt de 1672. ayant jugé que les enfans, ne prendroient leur tiers *qu'en deniers* ; cet Arrêt qui les évinçoit ne pouvoit les charger d'un droit qu'ils n'avoient pas en le prenant en eſſence ; ils n'étoient point *vendeurs*, au contraire, *ils reclamoient leur tiers en eſſence* : l'Arrêt les évince & ſubroge des deniers à la place de ce que la Coutume, art. 399. leur donne en propriété ; dans ce cas *nil mirum*, ſi les deniers de ce tiers furent affranchis du treiziéme, c'étoient les créanciers qui s'étoient oppoſés à la demande des enfans qui n'étoient pas Parties ſaiſies, parce que le tiers coutumier n'eſt pas ſaiſiſſable pour les dettes du pere, il n'étoit qu'enveloppé dans l'unicité de bien du défunt, qui ne laiſſoit que ce fief.

2°. Par rapport à la queſtion en elle-même, ſi le treiziéme étoit dû de la vente de ce tiers, Baſnage en fait une queſtion importante, elle me paroit toute ſimple ; toute vente de fief, en Normandie produit le treiziéme & relief, art. 171. comme à Paris elle produit le quint ; ce n'eſt ni la qualité de l'héritage, ni celle des vendeurs, ou de celui ſur qui on vend, que l'on conſidere, c'eſt la vente en elle-même : & dès qu'il y a vente, volontaire ou forcée, il y a droit de treiziéme : or, dès que l'Arrêt ordonnoit la vente de ce tiers, il eſt conſéquent que les droits en étoient dûs ; l'Arrêt de 1675. en garantit les enfans douairiers, & *merito* ; parce qu'ils n'étoient point vendeurs, qu'ils n'étoient point Parties ſaiſies, & qu'il ne ſe vendoit qu'afin que le fief n'étant point dépiécé par la diſtraction de ce tiers, les créanciers en retiraſſent un prix plus avantageux ; mais dans le fait, ce tiers étoit vendu ; & comme toute vente de fief doit treiziéme, art. 171. *nil mirum*, ſi les créan-

ciers ne ſe mirent pas en peine d'élever la queſtion de ſçavoir ſi la vente réelle de ce tiers ouvroit le treiziéme.

Queſtion.

XV. Voici une plus belle queſtion qui concerne le douaire *préfix*, parvenu aux enfans.

Un enfant renonce à la ſucceſſion de ſon pere, & ſe tient au douaire de ſa mere, *qui eſt préfix en argent ou rente*; le Curateur à la ſucceſſion vacante de ſon pere, lui abandonne, ou il ſe fait adjuger ſur ce Curateur un immeuble de la ſucceſſion de ſon pere; doit-il des droits pour ce douaire *prefix?*

Je ſçai qu'il y a une conſultation, où l'on a décidé pour l'affirmative, par la raiſon que le douaire préfix n'eſt qu'une créance réductible en deniers; que Ferriere ſur l'art. 259. de Paris, dit que c'eſt un acquêt; il cite Auzanet à un endroit où il n'en parle point; Auzanet en parle ſur l'art. 249. il parle du douaire préfix ſtipulé en argent, il dit qu'il ne peut prendre la qualité de propre qui n'appartient qu'aux immeubles.

Cette queſtion eſt ardue, il y a de puiſſantes raiſons pour & contre l'affranchiſſement des droits.

Les raiſons contre ſont, que tout acquêt doit droits; que ſi l'acquêt advient par vente *mediante pecunia*, ou en déduction d'une créance, les droits de quint ou de lods ſont dûs: or, ſelon Renuſſon, Traité du douaire, ch. 6. Ed. 1724. p. 172; le douaire préfix, même en rente, s'il eſt payé en immeuble, cet immeuble eſt *acquêt* en la perſonne & dans la ſucceſſion du douairier; il en rapporte Arrêt du 2 Mars 1669. & l'Arrêt appellé de Salo. Le Brun des Succeſſions, L. 2. des Propres, ch. 1. Sect. 1. n. 42. tient que le douaire préfix racheté ou non à des majeurs ou mineurs, n'eſt jamais propre.

Les raiſons pour l'affranchiſſement ſe tirent de l'art. 249, qui dit que le douaire eſt *propre* aux enfans; tous les Commentateurs entendent cet article, *de l'un & de l'autre douaire:* auſſi l'art. 255. dit, le douaire conſtitué par le mari *eſt le propre* héritage des enfans, ce qui s'entend du douaire préfix: or, ſi ce douaire eſt affecté aux *enfans* par la Coutume, comme *leur propre héritage*; l'immeuble qui leur eſt délaiſſé au lieu du douaire préfix, ne leur eſt-il pas, ou au moins, ne leur doit-il pas tenir lieu *de propre*? c'eſt un échange que l'on fait de la rente & du fonds de la rente contre cet immeuble.

Les Arrêts ont décidé qu'il n'étoit pas *propre de ſucceſſion*, mais nous ſommes dans une matiere onéreuſe, il s'agit de leur faire

payer des droits Seigneuriaux ; je tiens que, *par rapport à ces droits*, cet immeuble doit être conſideré comme *un propre*; l'immeuble qui leur paſſe pour le douaire, eſt réellement par rapport à eux *un propre* de la ſucceſſion de leur pere, qui leur ſeroit propre à tous effets s'ils le prenoient comme héritiers; il ne perd ſa qualité de *vrai propre*, que par la triſte néceſſité où ils ſont de ſe tenir au douaire ; c'eſt leur propre bien, c'eſt le bien que le ſang leur défere, qui leur eſt délaiſſé : or, la faveur de ceux qui prennent cet immeuble, leur qualité *d'enfant*, *ſans laquelle ils ne peuvent avoir ce douaire*, la cauſe de cet abandon, la nature de l'immeuble qui leur eſt donné, le pourquoy il leur eſt donné ; tout cela doit, *à l'égard des droits Seigneuriaux*, le faire conſiderer comme un propre.

Ce douaire, tel qu'il ſoit, propre *in ſenſu communi*, ou acquêt *communiter loquendo*, eſt une légitime ; c'eſt une portion du patrimoine & de la ſucceſſion de leur pere ; c'eſt leur propre patrimoine *per continuationem Dominii*, qu'ils recueillent à titre de douaire.

Ces raiſons me paroiſſent encore plus puiſſantes en ce cas, que dans le cas du négoce entre le pere & les enfans, qui, de quelque façon, & pour quelque cauſe qu'il ſe faſſe, eſt affranchi de droits Seigneuriaux.

Si l'article 259. dit que le douaire d'une ſomme de deniers, pour une fois payée, *venue aux enfans*, eſt reputé mobilier, & perd ſa nature de douaire, & que l'héritier mobiliaire y ſuccede, cela ne détruit pas notre opinion, il ne ſuffit pas qu'il ſoit *venu* aux enfans ; je ſçai que Bacquet, des Droits de Juſtice, ch. 15. n. 10. & du Pleſſis, décident que ces termes, *venu aux enfans*, ne diſent autre choſe, ſinon, quand il eſt ouvert au profit des enfans, qu'il ſoit payé ou non, il ne tient plus nature de douaire; que le terme, *propre aux enfans*, ne dit autre choſe, ſinon, *qu'il leur appartient*, & qu'on peut l'aliener à leur préjudice.

Mais moi, *relativement aux droits Seigneuriaux*, lorſque la ſouveraine équité, la faveur des perſonnes & des biens le demandent, je donne judaïquement dans la lettre d'un article, & je dis qu'il faut que ce douaire ſoit réellement *venu* aux enfans, *en argent* ; & toutes les fois qu'à ce douaire préfix on ſubrogera un héritage *de la ſucceſſion du pere* ; cette ſubrogation, *quant aux droits Seigneuriaux*, doit le faire regarder, comme un douaire *à eux venu en immeubles* qu'ils prennent *à titre d'enfant*, & doit

operer la même choſe que ſi le douaire leur eût été aſſigné *en héritage*, & qu'il leur eût été délivré ; ce n'eſt que dans le payement de la ſomme du douaire, que le douaire perd ſa qualité ; par rapport aux droits Seigneuriaux, & relativement à ces droits, il doit ſuffire qu'au lieu d'argent, ou du fonds de la rente, il leur paſſe *en nature d'héritage de la ſucceſſion de leur pere*, qu'ils prennent *comme enfans* : je tiens qu'en ce cas les enfans doivent être affranchis des droits Seigneuriaux, que l'on doit regarder ce négoce, moins comme *datio in ſolutum*, que comme une eſpèce de ſubrogation d'un propre à un autre ; il eſt des cas où il eſt glorieux, parce qu'il eſt juſte d'être eſclave de la lettre d'une Coutume, & de faire courber le principe général ſous l'eſpece particuliere, que l'équité & l'humanité doivent regler.

XVI. Je dis en général, que quand les Coutumes n'aſſujetiſſent pas textuellement aux droits Seigneuriaux, les négoces faits entre les pere & mere & les enfans, doivent, pour quelque cauſe que ce ſoit, en être affranchis. *Des autres négoces entre le pere & les enfans.*

Le compte de tutelle rendu par le ſurvivant des pere ou mere, forme ſouvent un reliquat qu'il faut payer : Eſt-il dû en ce cas des droits Seigneuriaux ? Il y a Arrêt pour & contre, mais le contre eſt le dernier état. On a regardé cela comme des accommodemens de famille, qui par anticipation, faiſoient paſſer aux enfans des héritages qu'ils n'auroient pû prendre comme héritiers, qu'en confondant en leur perſonne les dettes pour leſquelles ils leur ſont délaiſſés ; comme le remarque fort bien Poquet de Livonieres, Traité des Fiefs, L. 3. ch. 5. Sect. 2.

Dupleſſis ſur Paris, titre des Cenſives, L. 2. ch. 2. Sect. 1. rapporte deux Arrêts de 1607 & 1661. qui ont adjugé les droits de la dation en payement par le pere pour reliquat de compte, de tutelle, ou autres dettes.

Henrys, Ed. 1708. tom. 1. L. 3. ch. 3. queſt. 44. rapporte un Arrêt du 29 Février 1749. confirmatif d'une Sentence de Lyon, qui condamnoit un fils à payer les lods d'un héritage qu'il avoit acquis de ſon pere.

J'obſerve que le titre de cette queſtion eſt d'une *vente* faite par le pere à ſon fils en acquittement de dettes, & dans le fait du fait, Henrys ne parle que d'*une vente pure & ſimple*. Bretonnier ſur cette queſtion la propoſe de même ; ce n'eſt pas là le *datio in ſolutum* que nous agitons ; ainſi l'Arrêt ne doit pas être tiré à conſéquence ; le pere peut vendre à ſon fils, comme il ven-

droit à un étranger, & quand le pere & le fils traitent enſemble dans ce genre de négoce, il eſt ſans difficulté que les droits ſont dûs.

Le même Bretonnier ſur cette queſtion dit : que quand le pere, pour s'acquitter d'un prêt d'argent, ou autres *dettes étrangeres*, donne de ſes propres héritages à ſes enfans, les lods ſont dûs. Cela eſt laconique, je n'adhere pas à ce ſentiment.

XVII. Je tiens que, ſoit donation, ſoit vente par le pere à ſon fils, en acquit de ce qu'il doit à ſon fils, ou à la charge de payer des dettes, il n'eſt rien dû. On feint que le fils ſe portant héritier de ſon pere, auroit confondu, & devenoit de droit obligé de payer ces dettes, qu'il ne fait qu'anticiper, ce qui ſe ſeroit paſſé en ſuccedant; nous agiterons la donation en ſon lieu. Venons au Contrat en forme d'abandon ou de vente par le pere à ſon fils, en acquit d'un reliquat de compte de tutelle, ou autres créances du fils ſur le pere.

Nous avons un Arrêt du 7 Février 1688. au rapport de M. Guillard, qui, en infirmant une Sentence des Tréſoriers de France à Moulins, rendue en faveur du Receveur du Domaine, déchargea les enfans du Sieur de Reugni, Seigneur du Tremblai, des lods & ventes demandés pour une Tranſaction par laquelle leur pere leur abandonnoit la Terre du Tremblai pour demeurer quitte de 91000 liv. pour les droits de leur mere. Cet Arrêt fut vérifié à la Tour, & les pieces produites dans le Procès jugé le 18 Mars 1735. ci-après ch. 5. nom. 3.

Baſnage, ſur l'Art. 171. de Normandie, dit, *bien que par le Contrat d'avancement fait par le pere à ſon fils, il ſoit porté que ce ſoit à charge de l'acquitter de toutes dettes hypothéquaires & mobiliaires, il n'eſt rien dû. Arrêt du dix-huit Décembre 1626. Autre du huit Janvier 1672. ce ſont des accommodemens qui ne peuvent être réputés vente.*

Dupleſſis ſur Paris, L. 2. des Cenſives, ch. 2. Sect. 1. *ut dixi*, rapporte deux Arrêts, l'un du 15 Juin 1607. l'autre de 1661. qui ont adjugé les droits de ce négoce. Mais voici un Arrêt récent, j'ai les Mémoires, il y eut partage en la quatriéme, départagé en la cinquiéme en faveur du fils; il eſt du neuf Juin 1733. au rapport de M. d'Héricourt, M Lamblin lors Conſeiller en la quatriéme, Compartiteur, entre Meſſire Charles de Vignacourt, Chevalier Seigneur de Vignacourt, Baron d'Humbercourt, Appellant d'une Sentence du Bailly de Peronne du 31 Janvier 1730. & d'un autre du 20 Mai qui en avoit ordonné l'exécution, comme

comme l'appel étant déſert. Et Jerôme de Sangterre, Marchand demeurant à Lacheux, Intimé. Voici le fait.

Du mariage de Charles de Sangterre & de Marie le Maire, cinq enfans, quatre mariés & dotés par le pere après la mort de la mere; le cinquiéme, c'étoit l'Intimé, avoit ſervi long-temps en Eſpagne; ſon pere tuteur avoit adminiſtré ſes biens pendant quinze ans; de retour à Humbercourt, l'Intimé demanda compte à ſon pere.

19 Août 1723. Acte devant Notaires en forme de Tranſaction entre le pere & le fils. Voici la clauſe.

C'eſt à ſçavoir que pour demeurer quitte par ledit Sangterre envers Jerôme Sangterre ſon fils, de tout generalement ce qui pouvoit lui revenir, tant de la ſucceſſion mobiliaire qu'immobiliaire de ladite défunte Marie le Maire ſa mere (enſemble de toute reddition de compte de revenus, jouiſſance d'immeubles, & de toutes autres generalement quelconques) comme auſſi pour donner audit Sangterre ſon fils des marques de ſon amour paternel, & qu'il ait ſa part de ſes biens, ainſi que ſes autres enfans mariés, a déclaré, * Obſervez l'art. de cette clauſe. *qu'il appartient, pour toutes les cauſes ci-deſſus, audit Sangterre ſon fils, tant pour ce qu'il pouvoit prétendre des cauſes ci-deſſus exprimées de la ſucceſſion de ſa mere, que pour ce qu'il pouvoit prétendre auſſi ſur la ſienne à écheoir, les immeubles qui enſuivent. C'eſt à ſçavoir..... Deſquels héritages & manoir ci-deſſus ledit Sieur de Sangterre pere, en tant que beſoin ſeroit (fait, par ces préſentes, ceſſion) audit Sangterre fils, ce acceptant en perſonne, pour par lui en jouir, ſes hoirs & ayans cauſe, en tous droits de propriété, héréditairement & à toujours, à la charge des cens fonciers pour l'avenir, les ayant acquittés juſqu'à ce jour, francs & quittes de toutes dettes, charges & hypothéques, & déchargés de toutes dettes, donations, rapport & hypothéques, nantiſſement; à commencer la jouiſſance du..... Deſquels immeubles, ledit Sieur Sangterre fils s'eſt contenté pour tous immeubles, rentes, revenus & jouiſſance de la ſucceſſion de ladite Marie le Maire ſa mere, que pour ce qu'il pourroit prétendre en la ſucceſſion à écheoir de ſondit pere. De tout quoi (de même que de toute reddition de compte de Tutelle, & autres prétentions, a quitté & déchargé, quitte & décharge ledit Sieur de Sangterre ſon pere); car ainſi a été convenu entre les Parties, leſquelles à l'entretien & accompliſſement des Preſentes (même ledit Sangterre pere, à faire jouir bon, & valoir & garantir de tous troubles & évictions quel-*

conques) *les immeubles ci-deſſus repris, au profit dudit Sieur Sangterre ſon fils; ils ont affecté & hypothequé generalement & reſpectivement tous leurs biens préſens & à venir,* (*ſans* * *néanmoins déroger par ledit ſieur Sangterre fils à l'hypothéque qu'il a ſur les biens de ſon pere du jour de l'Inventaire qui a été fait après le décès de ſa mere, laquelle demeure en ſa force & vertu pour la ſûreté de la ceſſion ci-deſſus, & ſans novation à ladite hypothéque.*

* Clauſe à obſerver.

24 Août ſuivant, autre Acte entre le pere & le fils, par lequel eſt convenu & accordé entre les Parties, *que les immeubles cedés audit Sangterre fils ne ſont que pour ce qui pouvoit lui revenir de la ſucceſſion de ſa mere, & pour toutes ſes prétentions, & qu'il viendra à la ſucceſſion de ſon pere par égale portion avec ſes freres & ſœurs; l'ayant à cet effet ledit Sangterre pere reconnu pour ſon héritier.*

Cet Acte eſt remarquable; il efface tout ce que le premier pouvoit faire d'avancement d'hoirie.

22 Mars 1729. le Seigneur de Vignacourt fit aſſigner ledit Sangterre fils pour exhiber les titres d'acquiſition, & payer les lods & ventes.

Sentence par défaut en la Juſtice de Vignacourt, qui adjuge au Seigneur ſes concluſions. Appel par Sangterre au Bailliage de Peronne.

Il y prétendit que l'Acte du 19 Août 1723. n'étoit qu'un accommodement de famille; que ſon pere ne lui avoit rien vendu par cet Acte, *qu'il avoit ſeulement déclaré* ce qui lui appartenoit; que ſon pere étant mort depuis, il y avoit eu un partage des deux ſucceſſions de pere & de mere, auquel il avoit rapporté ce qu'il avoit reçu, offroit de communiquer ce partage ſans déplacer.

Le ſieur de Vignacourt demanda communication de ce partage, & donna Requête à cet effet le 27 Novembre 1729. il ne l'obtint pas.

Le 31 Janvier 1730. Sentence contradictoire à Peronne, qui, en infirmant celle de Vignacourt, renvoye Sangterre de toutes les demandes principales & incidentes formées contre lui par le Sieur de Vignacourt par Exploit & Requête des 22 Mars & 27 Novembre 1729. condamne le Seigneur de Vignacourt aux dépens. Appel par le Sieur de Vignacourt. On a prétendu cet appel deſert. Sentence le 20 May 1730. qui ordonne l'exécution de la premiere, mais l'appel étoit relevé; on ne ſoutint pas cette derniere Sentence que le ſimple appel fit tomber. Sur l'appel de celle du 31 Janvier 1730. le Procès fut conclu au rapport de M. d'Héricourt en la quatriéme.

En la Cour on a rapporté un partage (il étoit ſous ſeing privé daté du 28 Décembre 1734.) il ne contenoit aucun rapport d'immeubles. Sangterre y eſt d'abord nanti d'une ſomme de 2500. liv. on lui laiſſe une autre ſomme de 2500. liv. on dit que c'eſt le prix d'une maiſon qu'on lui abandonne, à la charge de payer les créanciers de ſon pere, ou *tel autre qu'il appartiendra.*

Loin de regarder cet Acte comme un partage, le Sieur de Vignacourt conclut à de nouveaux droits; ſon moyen étoit la clauſe de payer les dettes du pere, ou *tel autre qu'il appartiendroit*, & Sangterre étoit lui-même créancier de ſon pere de 19 années de tutelle, ce qui formoit le prix de la ceſſion de 1723. il ne paroiſſoit aucun autre créancier.

Sangterre répondit, comme en cauſe principale, qu'il n'y avoit aucun prix dans l'Acte du 19 Août 1723. que c'étoit un accommodement de famille, que le partage fait après la mort du pere, avoit remis toute choſe de niveau, que lui Intimé avoit ces biens, moins par l'Acte de 1723. que par le partage.

On lui répliqua que le prix étoit les 19 années de jouiſſance de ſes biens par ſon pere ſon tuteur; que l'Acte du 24 Août au pied de celui du 19 montroit que celui du 19 étoit *datio in ſolutum.*

L'affaire rapportée, partage, M. le Rapporteur pour infirmer; M. Lamblin pour confirmer la Sentence; par l'événement, l'avis de M. Lamblin fut ſuivi, on mit l'appellation au néant avec amende & dépens.

Cet Arrêt juge bien nettement la queſtion que je propoſe; l'Acte du 19 Août 1723. étoit un abandon de biens du pere pour ce qui revenoit au fils de la ſucceſſion de ſa mere, & pour compte de tutelle & revenus de 19 années. Si cet Acte portoit, de la part du pere, avancement d'hoirie, il étoit réformé par celui du 24 qui diſoit formellement, que celui du 19 n'étoit que pour les prétentions du fils; par rapport au partage cet Acte pouvoit être ſoupçonné fait *pendente lite.* 1°. Il étoit ſous ſeing-privé. 2°. Le Sieur de Vignacourt l'avoit demandé en communication à Peronne, par Requête expreſſe du 27 Mars 1729. 3°. Sangterre diſoit que cet Acte contenoit rapport de ſa part, il n'y en avoit aucun. 4°. Les 2500. liv. qu'on lui abandonnoit, étoient pour payer *tel créancier qu'il appartiendroit*; on n'en voyoit point d'autre que lui. Enfin l'Acte de 1723. portoit reſerve de ſes hypothéques.

La Cour jugea donc que ce négoce entre le pere & le fils, étoit une anticipation de ce qui se seroit passé en la personne du fils, en succedant à son pere ; qu'il se seroit rempli sur son propre bien ; elle jugea que ces opérations se seroient faites par un partage, qui, pour cela, n'auroit point ouvert les droits Seigneuriaux.

A tout cela, joignez la soixante-deuxiéme Consultation qui se trouve à la fin du second Tome des Œuvres de Dupleſſis, Ed. 1728. où cette question est parfaitement bien traitée.

Autres Questions.

XIX. Quand les pere ou mere ont promis à leur fille une dot en argent, & qu'ensuite ils lui donnent un immeuble, ce n'est pas là *datio in solutum*, équipolent à vente, & cela par deux principes.

Le premier. Que la dot d'une fille est du devoir naturel du pere ; c'est une dette légitime, qui, de quelque façon qu'elle s'acquitte par le pere, n'est qu'un accommodement de famille, qui ne produit aucun quint en fief ; je dis quint, parce que, comme je l'ai remarqué dans le Traité du Relief, il y a des Coutumes qui en affranchiſſant du relief le premier mariage, portent, que si le pere qui avoit donné une dot en deniers, ne l'acquitte en immeuble que pendant *le second* mariage de la fille, il y a relief *de mariage*, comme si la fille l'avoit eu en premieres nôces, & l'eût apporté en dot à son second mari ; mais ces Coutumes en donnant relief en ce cas, établiſſent le principe que je pose ; que le pere subrogeant un immeuble aux deniers promis en dot, il n'est point dû de droits Seigneuriaux de vente, *id est*, quint ou lods.

Le second principe est que, tout ce qui est donné par pere ou mere ou autre ascendant, est réputé avancement d'hoirie, de quelque façon qu'il soit donné : or ce qui est donné en avancement d'hoirie, ne doit rien, si ce n'est ès Coutumes de toute main, où le relief seroit dû, & c'est le texte pur de l'article 26 de Paris qui fait le Droit commun. Coquille, titre des Fiefs du Nivernois, article 70, en rapporte Arrêt du 9 Juin 1548.

Observez qu'il est dû en ce cas centiéme denier, parce que l'immeuble n'a été donné ni promis par le Contrat de mariage, & qu'il n'y a d'exemptes de ce droit, que les successions directes *ab intestat* & testamentaires, & les donations en directe par Contrat de mariage.

XX. Par Contrat passé devant les Notaires d'Amiens à la re-

ſidence d'Eüil, le 8 Novembre 1720. un pere, Marchand Bourgeois & Echevin de la Ville de Saint-Valery, par le Contrat de mariage de ſon fils lui donne entr'autres choſes la moitié d'une maiſon ſiſe à la Ferté-lès-Saint-Valery, l'uſufruit réſervé ſa vie durant & de ſa femme, conſentant néanmoins que ledit futur jouiſſe dès-à-preſent de quelques ſalles & lieux y énoncés, ſans en payer loyer, laquelle maiſon eſt eſtimée 4000. liv. pour moitié.

Le 7 Juillet 1727. par Acte auſſi devant Notaires, le pere & le fils conviennent que ladite moitié de maiſon donnée au fils, n'eſt pas commode, que le fils feroit mieux ſon commerce avec une ſomme d'argent; le fils renonce à la donation, & au lieu de cela, le pere lui donne 3000 livres, au moyen de quoi il reprend la maiſon.

Le Seigneur fait aſſigner le pere, ſous prétexte, que c'eſt une vente de la propriété faite par le fils à ſon pere, qui ouvroit les droits.

Conſultus reſpondi. Que l'Acte de 1727. n'étoit pas une vente; mais un accommodement de famille; que le pere avoit ſubſtitué 3000 liv. au lieu de la moitié de maiſon; que c'étoit une convention licite, qui ne faiſoit que changer la nature de la dot; que l'on devoit regarder ces Actes comme faits pour le plus grand bien du fils, ce que le pere a toujours pour objet; que c'étoit l'eſpèce d'un Arrêt du 7 Janvier 1613. rapporté par Brodeau ſur l'Article 26 de Paris, num. 16 parce que, dit Brodeau, c'eſt une eſpèce de rapport fait par le fils; que c'étoit le cas renverſé de celui prévû par ledit Article 26 de Paris, & que la même déciſion devoit y avoir lieu, comme n'étant qu'un meilleur arrangement pris entre le pere & le fils.

Que ſi, comme je l'ai obſervé *ſuprà*, le pere vendoit réellement à ſon fils, ou le fils à ſon pere, alors il y auroit lieu au quint ou aux lods; mais je ſoutiens contre Ferriere, Traité des Fiefs in-4°. Ed. 1680, page 191. que quoique ce ſoit une vente qui ouvre les droits, néanmoins le pere & le fils ne ſont pas étrangers l'un à l'autre, & que le retrait féodal n'y a pas lieu; ſi c'eſt un propre, le retrait lignager n'a point lieu, parce que le fils eſt de la ligne; ſi c'eſt un acquêt dans la perſonne du pere, l'acquereur n'eſt pas moins le fils qui a mieux aimé acheter l'héritage que ſon pere vouloit vendre, que de laiſſer aller à un autre un bien qui naturellement lui revenoit comme héritier; ſi c'eſt le fils qui vend, le pere eſt cenſé en acquérant, avoir voulu conſerver ce bien à

ſon fils qui le retrouvera dans ſa ſucceſſion ; & dans ces deux eſpèces la proximité du ſang qui fait obſtacle au retrait lignager dans la vente faite au fils, parce que le fils eſt de la ligne, dans la vente faite au pere, parce que le pere a un fils qui eſt en ligne, & qu'il y a eſperance de retour de l'héritage dans la ligne, doit faire obſtacle au retrait féodal, même en Païs de Droit Ecrit où le féodal a le pas ſur le lignager, parce que le pere & le fils ſont cenſés inveſtis ; & que la cauſe de l'un & de l'autre, l'objet qu'on doit ſe former de leur acquiſition doit écarter le retrait féodal, d'autant plus qu'en Païs de Droit Ecrit, le Seigneur eſt bien préferé à un lignager qui veut retirer un héritage ſorti de la famille ; mais il n'a pas le retrait ſur un lignager acquereur, parce qu'en ce cas l'héritage n'eſt pas ſorti de la ligne inveſtie dans la perſonne du premier vaſſal.

XXI. Il faut décider la même choſe quand c'eſt le frere, qui, au lieu de la dot en argent promiſe à ſa ſœur, lui donne un héritage, il faut conſiderer deux choſes : 1°. C'eſt toujours la dot de la fille ; & par conſéquent, ſa portion héréditaire qui lui eſt délivrée : 2°. Que quand c'eſt le frere qui fait cet acquit, c'eſt une eſpèce de partage qu'il donne à ſa ſœur ; elle eſt cenſée rapporter la dot en argent, & prendre l'immeuble.

XXII. Décidez encore la même choſe, lorſqu'en payement de la dot promiſe à la fille par pere ou mere, le frere donne un héritage de la ſucceſſion de celui qui n'a point doté ; la raiſon eſt que d'un côté la fille avoit droit à cet héritage ; d'autre côté, cette operation pouvoit ſe faire par partage ; rien n'empêche entre enfans, que l'un ne prenne les héritages paternels, l'autre les héritages maternels ; & de quelque façon que cela ſe faſſe, quand ce négoce a pour cauſe une dot conſtituée par pere ou mere, & acquittée par frere ou ſœur, les héritages ſubrogés à la dot, ne ſont point cenſés vendus, mais échus au lieu de l'argent.

Ces principes ſont atteſtés par Brodeau ſur l'art. 26 de Paris ; il cite tous les Auteurs qui ont adopté cette opinion ; il y en a Arrêt du 28 Mai 1641. Journal des Audiences, Tome 1. derniere Ed. L. 3. ch. 76. le frere avoit donné à ſa ſœur une Terre de la ſucceſſion du pere en payement d'un legs fait à ſa fille par la mere ſur ce qu'elle avoit à reprendre dans la ſucceſſion de ſon mari ; Brodeau plaidoit pour le Seigneur qui perdit ſa cauſe ; la Sentence fut infirmée.

C'eſt auſſi le ſentiment de la Peyrere, Lettre V. n. 22. & de Ferrerius ſur Guy Pape, queſt. 48.

Il faut tenir le même principe dans le cas où un pere ayant ordonné par son Testament que son puiné se contenteroit d'une somme d'argent, le frere aîné lui donne des Terres au lieu d'argent comptant, il n'est dû ni lods, ni quint, ni relief. Arrêt du 1er. Août 1579. rapporté par Chopin, L. 1. de la Jurisdiction d'Anjou sur l'art. 4. la raison est qu'en ce cas la délivrance d'une Terre au lieu d'argent, tient lieu de partage des biens paternels, & represente la portion d'iceux que la nature donne au fils; & n'est rien dû pour partage nécessaire entre cohéritiers.

XXIII. Le même la Peyrere, *ibid.* rapporte un Arrêt du 2 Avril 1648. en cette espèce.

Une mere avoit constitué en dot à sa fille la somme de 12000 liv. sçavoir 3000 liv. sur le paternel, 9000 liv. sur le maternel; le fils héritier du pere & donataire universel de la mere encore vivante, baille en payement au mari pour la constitution de la dot entiere des 12000 liv. des biens venans de la succession du pere; le Seigneur demandoit en tout cas les lods des 9000 liv.

La Cour en confirmant la Sentence du Sénéchal de Guyenne, déclara n'y avoir lieu d'aucunes ventes.

La raison est, d'un côté, que le fils héritier du pere, & donataire universel de la mere, confondoit en lui tous ces biens, & étoit chargé d'acquitter la dot de sa sœur; d'un autre côté, la fille qui, par son mari, recevoit toute sa dot en bien paternel, n'étoit pas étrangere à ce bien.

XXIV. Au même endroit, la Peyrere observe excellemment, que, si c'est un étranger qui dote, ou la fille qui se constituë en fonds sa dot, & que par le Traité de mariage, il soit permis au mari de rendre les fonds, ou de l'argent, ventes seront dûes *lors de la dissolution du mariage seulement*, si le mari retient les fonds; la raison est, que ce n'est qu'alors que l'on peut dire que les fonds sont transportés au mari, qui est personne étrange, & qu'il ne les prend que *mediante pecunia*; si le choix n'y est pas, ventes sont dûës incontinent, dit la Peyrere; ce qu'il faut entendre, si le Contrat porte que le mari ne sera tenu de rendre que l'estimation; en ce cas, la vente est censée faite au mari *hic & nunc*; Ferrerius sur la question 48. de Guy Pape, traite fort bien cette question.

XXV. Entre ces étrangers dont parle la Peyrere, je distinguerois si c'est un frere qui dote sa sœur en argent; & qu'ensuite, au lieu d'argent il donne un fief ou une roture; en ce cas, lods,

ni quint ; Carondas sur l'art. 26. en remarque Arrêt du 2 Juillet 1565. qui l'a jugé ; il n'y a en fiefs que simple relief, la raison est sensible : ce n'est qu'un changement de donation, la dot étoit une pure liberalité, ensorte que la subrogation de l'immeuble à l'argent promis n'est qu'un changement de volonté de donner plutôt l'un que l'autre ; & dans le vrai, l'immeuble est toujours donné, non vendu.

XXVI. En sera-t'il de même lorsque pour le payement de la dot d'une fille religieuse, le pere donne un héritage ?

Brodeau sur l'art. 26. de Paris tient qu'il n'est rien dû, parce que c'est toujours la dot d'une fille, pour mariage spirituel, bien que l'héritage passe au Monastère, que ce n'est toujours qu'en contemplation de la dot d'une fille, cela lui tient lieu de sa légitime, de sa portion héréditaire.

Le Maitre sur Paris. page 19. tient que si c'est un fief, il est dû relief & indemnité.

Poquet de Livonnieres, *loco citato*, tient pour l'indemnité ; mais par les raisons ci-dessus, il dit qu'il n'est dû aucun profit.

Basnage sur l'art. 171. qui pose l'espèce d'une dot promise en argent, puis acquittée quelque tems après moyennant vingt-quatre acres de terre ; les Religieuses avoient fait mettre dans le Contrat que c'étoit au lieu de la dot qui auroit appartenu audites Religieuses ; elles furent condamnées à payer le treiziéme pour l'indemnité, & donner homme vivant & mourant, & confisquant.

XXVII. Nonobstant cet Arrêt, je tiens par rapport au quint & aux lods & ventes, qu'il n'en est pas dû, quoique l'héritage soit donné en payement de la dot constituée par le pere, la cause & l'objet de ce négoce, la qualité de celui qui dote, & de celle qui est dotée ; car on ne peut nier que c'est la fille, non le Monastere, qui est doté ; tout cela doit affranchir des droits de quint & lods ; si c'est le Monastère qui reçoit, c'est parce que la fille ne peut elle-même recevoir, mais elle est toujours la cause & l'objet de ce négoce, c'est toujours la dot d'une fille ; la Peyrere *loco citato*, en rapporte un Arrêt de Bordeaux du 7 Septembre 1667.

Par rapport au rachat, je tiens qu'il n'est point dû de relief ; le Monastère n'acquiert que pour l'avenir, mais la cause présente est la dot de la fille : j'en ferois quelque difficulté dans les Coutumes qui donnent rachat de tout mariage.

XXVIII. Je l'ai dit ci-dessus, & cela est vrai ; tout ce qui est donné

donné en ligne directe, de quelque façon qu'il soit donné, est toujours réputé avancement d'hoirie, & par conséquent, n'est rien dû ; je tiens cela dans les Coutumes de Picardie & Artois, où l'on ne peut donner qu'à son héritier apparent, & où tout ce qu'on donne à l'héritier apparent lui est *propre*, quand même la donation seroit à la charge de payer les dettes.

La raison est que tout ce qui est donné par pere ou mere, ou dans ces Coutumes *à l'héritier apparent*, n'est, ainsi que je l'ai dit, qu'un avancement d'hoirie ; & la clause de payer les dettes n'est qu'une anticipation de ce qui arriveroit après le décès de celui auquel le donataire succederoit ; nous en avons Arrêt précis rapporté au premier Tome du Journal des Audiences, derniere Ed. L. 2. ch. 96. du 12 Mai 1631. Une mere en mariant sa fille, lui donne en avancement de ses droits successifs, une Terre à la charge de payer 9000 liv. de dettes dont la Terre étoit chargée, & stipule que la Terre demeurera conquêt jusqu'à concurrence desdits 9000 livres, ce qui formoit une espèce de vente, puisque ces 9000 liv. se tiroient de la communauté future ; c'étoit à Château-Thierry Coutume de Vitry ; le Seigneur demanda les droits, il en fut débouté ; le motif, dit l'Arrêtiste, fut que les donations faites aux enfans en faveur de mariage, à quelque charge que ce fût, étoient un accommodement de famille, non une vente ; d'ailleurs nonobstant la clause de conquêt, il y avoit espérance que lors de la dissolution du mariage, la Terre retourneroit entiere à la fille, sauf la récompense du mi-denier au mari, ou à ses héritiers.

XXIX. *Quid*, en cette espèce ?

Un pere devoit un reliquat de compte à un de ses fils ; il n'avoit pour tout bien qu'un immeuble peu considérable ; il fait à ses trois enfans une démission de son bien, à la charge d'une pension viagere, & de payer à ce fils ce qui lui étoit dû.

En conséquence de la démission, les trois enfans font un partage entr'eux de ce bien ; l'immeuble est abandonné à ce fils pour le payer du reliquat, & à la charge de donner à chacun des deux autres 250. liv. au moyen de quoi il est dit que le pere demeure quitte du compte de tutelle.

Le Seigneur demandoit les droits ; son moyen, c'étoit un abandon pour payer le reliquat du compte de tutelle ; si cet abandon paroissoit fait par le partage, c'étoit un circuit frauduleux d'actes ; la démission & le partage étoient une fraude concertée entre le

pere & les enfans ; il falloit differencier un partage de ſucceſſion ouverte, d'avec le partage fait en conſéquence d'une démiſſion, ſurtout quand, comme en ce cas, la démiſſion n'étoit faite que pour acquitter le pere de ce qu'il devoit à ſon fils.

De la part du fils on répondoit : 1°. Qu'en toutes les Coutumes où il n'étoit point dû de droits en directe, il n'en étoit pas dû d'une démiſſion : 2°. Qu'il tenoit cet immeuble moins par la démiſſion que par le partage : 3°. Que par la démiſſion, quoique révocable, la ſucceſſion étoit devenue ouverte, que l'immeuble étoit devenu commun à lui & à ſes freres ; que le premier acte qui ſe paſſoit entre cohéritiers, en quelques termes qu'il fût conçû, ne devoit point de droits.

XXX. *Conſultus reſpondi*, qu'il n'étoit point dû de droits : 1°. Par les principes poſés ci-deſſus en la préſente diſtinction : 2°. Par un autre principe que j'ai poſé *ſuprà*, ch. 2. que la fraude des droits Seigneuriaux ne conſiſtoit pas à choiſir un tel acte exempt de droits, plûtôt que celui qui ſe préſentoit naturellement ; & qui ouvroit les droits, pourvû que *réellement & de fait*, l'acte fût tel qu'il étoit preſenté, que pas une Coutume n'aſtraignoit à paſſer un acte plûtôt qu'un autre ; que dans le fait il y avoit eû une démiſſion de la part du pere, & que réellement cette démiſſion avoit été ſuivie d'un partage ; que ſous quelques clauſes & conditions que ce partage fût fait, il n'ouvroit point les droits ; que ſi le pere étoit décedé avant d'avoir payé ce reliquat, les enfans entr'eux auroient agi comme ils avoient fait en conſéquence de la démiſſion ; qu'ils n'avoient ainſi fait de ſon vivant, que par l'occaſion de la démiſſion, & qu'en ce cas il n'étoit rien dû.

XXXI. Concluons de ce que deſſus, que tout négoce entre le pere & les enfans ou héritiers préſomptifs, qui tend à accommodement de famille, eſt exempt de tous droits, de quelques termes qu'on ſe ſoit ſervi, & dont on ait uſé pour contracter ; qu'il n'y a que la vente pure & ſimple du pere au fils, *aut vice verſa*, qui puiſſe donner lieu aux droits Seigneuriaux.

CHAPITRE V.

Des Donations à titre onéreux, ou pour récompenſe de ſervices.

I. CEs ſortes de donations tiennent ou à la vente ou au contrat, *datio in ſolutum* ; en effet, ſi c'eſt une donation à la

charge d'une rente ou pension viagere : c'est une vente dont le prix se paye & s'éteint tous les ans, mais il y a toujours un prix, & on estime le prix à la moitié du capital d'une rente perpétuelle ; si c'est une donation pour récompense de services, les Auteurs distinguent : ou ce sont services d'honneur, alors c'est une donation pure ; ou les services étoient services mercenaires & appréciables, alors c'est *dacio in solutum* ; si c'est à la charge de payer les dettes du donateur, (je ne parle pas du donateur en directe, ou en Picardie, du donateur dont le donataire étoit l'héritier apparent,) je suppose les dettes créées & constantes avant la donation : car, par l'art. 16. de l'Ordonnance de 1731. les donations à la charge de payer les dettes de la succession du donateur en tout ou en partie, ou autres dettes & charges que celles qui existoient lors de la donation, même de payer les légitimes aux enfans du donateur, autres que celles dont il est tenu de droit, sont déclarées nulles, à l'exception des donations, à ces charges, faites par Contrat de mariage en faveur des conjoints ou de leurs descendans, par quelques personnes que les donations soient faites ; alors les donations dont je parle sont des ventes contenant délégation du prix de la vente aux créanciers du donateur.

Voilà, ce semble, les trois sortes de donations à titre onéreux.

II. Il y a des Coutumes qui donnent quint en fief & lods en rotures, de toutes donations simples ou récompensatives, faites à étranger, ou autre que l'héritier apparent ; par le principe régnant en ces Coutumes, que tout ce qui ne vient pas à titre successif, est *acquêt*, & que tout acquêt doit *droits Seigneuriaux*, *id est*, le quint ou les lods : c'est sous ce terme qu'en ces Coutumes le quint & les lods sont désignés, car quand il s'agit d'un relief, elles le nomment ; je l'ai observé sur ces Coutumes dans mon Traité du Relief : ces Coutumes sont Artois, art. 28, Amiens 47. 51, Boulogne, 49 ; ces Coutumes donnent en ce cas le quint, suivant l'estimation des biens donnés ; si les biens sont estimés par l'acte, le quint se prend suivant l'acte ; ces Coutumes contiennent un droit singulier, elles doivent être resserrées dans leur district.

III. J'ai dit que l'on devoit excepter les donations à titre onéreux en directe, & je l'ai prouvé *suprà*.

Quid en cette espèce ? Susanne Festy demeurante à Château-Renard, Coutume d'Orleans, donne le 6 Mai 1731. à Jeanne la Plaigné, sa fille du premier lit, & Louis Herisseau son Gendre,

une maiſon qui étoit tout ſon bien, à la charge qu'elle en jouiroit ſa vie durant, & pour demeurer quitte d'une ſomme de 350 liv. qu'elle reconnut avoir emprunté de ſon Gendre & de ſa fille ; & encore à la charge de 50 livres de penſion pendant neuf ans ; le Fermier de Château-Renard demande les lods, Sentence au Siege de la Motte de Château-Renard qui le déboute ; Appel au Siege Royal de Château-Renard, Sentence confirmative : Appel en la Cour ; le moyen du Fermier étoit que la donation étoit à titre onéreux qui devoit droits ſuivant l'art. 117. d'Orleans, que c'étoit *datio in ſolutum* ; la dette étoit reconnue envers le Gendre d'une ſomme de 350 livres, que la donation étoit faite au Gendre comme à la fille ; Arrêt le 18 Mars 1735. au rapport de M. Doublet en la troiſieme des Enquêtes, qui condamne à payer dès-à-preſent les lods & ventes ſur le pied de 175 liv. faiſant moitié de 350 livres, ſauf après la mort de Suſanne Feſty à ſe pourvoir pour l'autre moitié, condamne Heriſſeau en tous les dépens.

Cet Arrêt eſt contraire à ceux rapportés *ſuprà*, Diſtinction 3 & je le tiens contraire aux vrais principes, au moins pour les lods reſervés à être payés après la mort de Suſanne Feſty, pour l'autre moitié des 350 liv. que l'on a regardée comme un prix ; la donation étoit faite à la fille & au Gendre, pour entr'autres choſes, demeurer quitte de 350 livres ; cette ſomme étoit dûe au Gendre & à la fille, & du chef de la fille, elle devoit être affranchie des droits par les principes ci-deſſus, Diſtinction 3.

IV. J'ai dit, que ſi la donation de tout ou de quotité de ſon bien, à la charge de payer ſes dettes, étoit faite à un étranger hors Contrat de mariage, le quint ou les lods étoient dûs.

Voici une Conſultation ſçavante donnée par Me Berroyer le 28 Janvier 1719.

Le 2 Avril 1712. *Mevia* legataire univerſelle de *Sempronia*, fait une donation au profit de *Titius* & de *Titia*, à la charge de payer ſes dettes, & celles dont elle étoit chargée par le legs univerſel ; la donation étoit de cinq maiſons ſiſes à Paris ; le Fermier du domaine demanda les lods & ventes ; Me Berroyer conſulté répondit que les lods étoient dûs au *prorata* des dettes ; voici ſes raiſons.

» Il eſt vrai que les droits ne ſont pas dûs d'une donation d'hé-
» ritages à titre gratuit ; mais la maxime n'eſt pas moins certaine,
» que quand elle eſt faite à titre onéreux, comme pour ſervices
» eſtimables en argent, & qui auroient produit une action au

» donataire, contre le donateur, ou à la charge de payer une » dette du donateur, les droits de quint ou de lods ſont dûs » juſqu'à concurrence de la charge impoſée au donataire.

» Pluſieurs Coutumes ont des diſpoſitions préciſes dans le cas » des donations pour récompenſe de ſervices, Chartres 121. » Lodunois, chap. 14. art. 24. Senlis 114. Tours 147. Boulenois » 50. Sedan 47. Orleans 117; & quoique la Coutume de Paris » n'en ait point parlé, on l'oſe dire, c'eſt un droit commun; » c'eſt le ſentiment des Commentateurs des Coutumes qui ne » s'expliquent pas; tels ſont les Commentateurs d'Anjou ſur l'art. » 161. de Chopin dans ſes Notes marginales ſur Paris, L. 1. » Tome 2. n. 3.

» Quelques Coutumes exceptent le cas de la donation faite à » l'héritier préſomptif, Nivernois, ch. 4. art. 33 & 34.

» La Coutume d'Orleans explique nettement les ſervices & » autres charges, elle excepte les charges réelles de l'héritage.

» Dans l'eſpèce il eſt vrai, le Contrat commence par une do- » nation, & non par une vente, mais, en chargeant le donataire » de payer les dettes dont la donatrice étoit tenue à cauſe du legs » univerſel des cinq maiſons; il faut conclure que ce Contrat » finit par une vente des cinq maiſons juſqu'à concurrence des » dettes; la donation n'eſt donc que de ce qui eſt au-delà des » dettes, & c'eſt cet excédent ſeul qui eſt exempt des profits.

» On pourroit même à la rigueur examiner ſi ces dettes ne ſont » pas plus conſidérables que le profit, & conclure, *à parte præ-* » *ponderante*, que c'eſt une vente pour le tout déguiſée ſous le » nom de donation; la qualité d'un acte ne doit pas ſe détermi- » ner par ſa dénomination, qui n'eſt que pour frauder le Seigneur.

» *Mevia* donatrice fait la même choſe que ſi, au lieu de don- » ner en payement aux créanciers du legs univerſel une partie » des cinq maiſons, elle les avoit données à leur priere à *Titius* & » *Titia*, à la charge de payer ces créanciers; ce qui eſt une excep- » tion marquée par Dumoulin ſur le §. 23. de l'ancienne Cou- » tume, num. 37. *in fine* contre ſes réſolutions précédentes qui » tendoient à décharger les donataires du droit de quint.

» On peut faire trois objections dont la ſolution ſuffira pour » décider en faveur du Seigneur d'une maniere à n'en pouvoir » douter.

» On dira, 1°. Que ce n'eſt point à la priere des créanciers que » Mevia a fait cette donation; la réponſe eſt que cette circonſ-

» tance eſt indifférente ; qu'il ſuffit qu'elle ait chargé les dona-
» taires de les payer ; qu'il n'eſt pas même néceſſaire que cette
» charge qui eſt une eſpèce de délégation, qui caracteriſe vente
» l'acte en queſtion, ait été acceptée par les créanciers, la
» délegation imparfaite n'étant pas moins que la parfaite, une
» ſuite du Contrat de vente pour liberer le vendeur, princi-
» palement dans le cas du délaiſſement à un tiers de tous les biens
» qui compoſoient le legs univerſel, puiſque le légataire univer-
» ſel n'eſt tenu des dettes qu'à proportion des biens qu'il poſſede.

» 2°. On dira que Dumoulin ſuppoſe que les dettes égalent la
» valeur du fief ; mais en ſéparant les dettes du legs univerſel
» avec le profit que le légataire peut avoir, l'argument du tout à
» la partie n'eſt pas moins concluant.

» 3°. On objectera que la donation eſt une ſubrogation des
» donataires, à la place de la légataire univerſelle qui n'étoit
» point ſujette aux lods pour les dettes dont le legs étoit chargé ;
» qu'il faut tirer la même conſéquence en faveur des donataires,
» parce que la donation a la même exemption que le legs.

» Si cette objection étoit bonne, il faudroit l'admettre dans le
» cas d'un héritier chargé des dettes de la ſucceſſion, qui feroit
» une donation aux mêmes charges ; cependant il n'y a perſonne
» qui ne penſe que le donataire ſeroit en ce cas regardé comme
» un acquereur d'hérédité, & que tout ce qu'il pourroit eſperer
» de plus ſeroit, qu'en faiſant la contribution des dettes ſur les
» effets mobiliers & ſur les rentes conſtituées, comme ſur les
» héritages ſujets aux droits Seigneuriaux, il ne fût tenu des lods
» & ventes que ſur le pied de ce que les héritages auroient con-
» tribué aux dettes ; il n'y a de difference, ſinon, que les dona-
» taires des cinq maiſons ne pourroient être tenus des dettes
» comme la donatrice, ſinon, juſqu'à la valeur des cinq maiſons ;
» au lieu que le donataire de l'héritier ſeroit tenu au-delà des for-
» ces de la ſucceſſion, comme l'héritier, parce qu'il ſe ſeroit
» chargé d'en acquitter le donateur.

» Mais ces deux eſpèces ont un titre commun, qui eſt l'uni-
» verſalité, ſur laquelle on peut fonder une déciſion certaine,
» qui eſt que quand il y auroit quelque doute dans le cas de la
» donation d'un corps certain, à la charge de payer les dettes du
» donateur ou de ſon auteur, il n'eſt pas poſſible d'en faire lorſ-
» que le titre univerſel eſt transferé à un tiers par un Contrat
» coloré du titre de donation, ſoit de la part de l'héritier, ſoit de

» la part du légataire universel qui est *loco hæredis* ; autrement il » faudroit dire que dans le cas de la succession *ab intestat*, ou » dans la succession testamentaire, on peut suppléer une substitu- » tion fidei-commissaire, que le défunt n'a pas faite, en permet- » tant à l'héritier ou au légataire universel, de mettre un étran- » ger en sa place, avec autant d'avantage qu'il en avoit ; à l'égard » des Seigneurs, ce seroit introduire un nouveau genre de fraude » qu'aucune Coutume n'a approuvé.

» La Coutume d'Auvergne, titre 16. art. 3. décide nettement » la question dans le cas d'une donation universelle ou de quotité » à la charge de payer des dettes ; elle décide que les lods & ven- » tes en sont dûs jusqu'à la concurrence des dettes ; & Basmaison » dit que telle donation est reputée vente.

Tel fut l'avis de Me Berroyer : je tiens ce parti, à l'exception des cas ci-dessus : *Vide* l'art. 190. de Tours.

V. Le même Basmaison dont le Commentaire nous a été donné par Consul, sur cet art. 3. d'Auvergne, observe un cas important ; si, dit-il, la donation étoit pure & simple, & que le donnant fût oberé ou chargé de créances hypothéquaires, & les biens donnés, affectés au payement d'icelles lors de la donation, le donataire payant ces dettes, & déchargeant ainsi les biens, ne sera point tenu des lods envers le Seigneur direct.

Cette décision est vraie, la raison est que ce payement est un accident de la possession, & non la cause translative ni la condition de la possession du donataire ; cet accident arrive à tout détempteur, à quelque titre qu'il le soit ; pour operer des lods & ventes, il faut que la cause, que la condition de l'acte puisse former un prix, & faire regarder l'acte comme une vente déguisée ; c'est *la cause* de la donation *ex parte tradentis* qu'il faut avoir en vûe, pour sçavoir si les droits sont dûs, ou s'ils ne sont pas dûs.

VI. Cette décision mene à deux autres questions, que j'ai trouvé levées dans le manuscrit dont j'ai parlé *suprà*, ch. 1. n. 7.

Pierre veut exercer sa liberalité envers Paul son frere ; il donne à Jacques un fief, sous condition que Jacques tiendra Paul quitte de 10000 liv. que Paul devoit à lui Jacques, sans entendre, lui Pierre, les repeter de Paul ; est-il dû quint ; ou si c'est une roture, les lods sont-ils dûs ?

On peut dire que Jacques acquiert cet héritage, non à titre de donation, mais à titre de vente, puisqu'il lui est donné *in solutum* des 10000 livres que Paul lui devoit.

Cette queſtion eſt tirée de Dumoulin, §. 23. *hodiè* 33. gl. 2. *à num.* 33. *uſque ad* 37. *incluſivè*; la déciſion en eſt num. 36. *in fine* & 37.

Il poſe un principe excellent que l'on peut appliquer à tous les actes, du nom duquel, ou de la vraie qualité duquel on peut douter: c'eſt au nombre 37. où il décide que le donataire ne doit pas le quint.

Grand principe.

Quia cauſam & ſpeciem mutationis & tranſlationis feudi, metiri debemus, ex parte transferentis, & non ex parte recipientis; ſive ex cauſa quæ eſt in tradente, quia eſt cauſa activa, & effectiva tranſlationis, quod autem recipiens, recipiat ex alia cauſa, illud eſt per accidens, quod non attenditur, cum originalis & effectiva cauſa potior ſit accidentali.

Rien de plus beau que ce principe qui eſt vrai: c'eſt le dernier vaſſal, quand il quitte volontairement ſon fief, qui donne la forme, & la nature à la mutation; c'eſt la façon dont il ſe démet qui caracteriſe l'acte: or, dans l'eſpèce, il donne réellement ſon fief au créancier de ſon frere; & comme il ne devoit rien à ce créancier, & qu'il n'étoit point obligé à cette dette: c'eſt une donation pure & ſimple qu'il fait, & la condition de la remiſe de la dette qu'il impoſe, eſt une ſeconde liberalité qu'il fait à ſon autre frere: cette remiſe ne lui profite point, il ne lui en revient point; dès-là, il ne peut être reputé ni vendeur ni donnant *in ſolutum*; dès-là, point de droits, le créancier ne fait qu'une remiſe de ſa dette; à l'occaſion de la donation qui lui eſt faite, il ne la fait point au donateur qui ne lui devoit rien; & pour operer le vrai *datio in ſolutum*, il faut que le *ſolutum* profite au donateur, & opere le même effet que s'il recevoit le prix de ſon héritage.

Au contraire, dit Dumoulin, par le même principe: ſi le vaſſal devant à *Titius*, donne ſon fief à *Sempronius*, à qui Titius veut faire du bien *id eſt rogatu Titii*, & qu'en conſideration Titius remette ſa créance au vaſſal: alors, le vaſſal n'a pas eu intention de donner à *Sempronius*, il ne l'a fait que pour s'acquitter envers Titius, & il s'acquitte réellement par la remiſe que *Titius* lui fait de ſa créance; dès-là, les droits de quint ſont dûs, *quia*, dit Dumoulin, *habuit animum faciendi actum, omnino æquipollentem venditioni, ex quo jure feudalia debentur.*

VII. Si la donation eſt pour récompenſe de ſervices, tous les Auteurs ſont d'accord de diſtinguer, comme j'ai dit en commençant ce Chapitre, les ſervices d'honneur & d'amitié & les ſervi-

ces

ces mercenaires appréciables, *id eſt*, pour qu'on ne s'y trompe pas ceux qui auroient ouvert une action au donataire, contre le donateur.

1°. *Caſu*, n'eſt dû aucun droit, ſi ce n'eſt relief, en donation d'un fief.

2°. *Caſu*. Les droits ſont dûs ſur le pied que les ſervices rendus peuvent être eſtimés; mais dans ce cas il n'y a retrait féodal, ni lignager, parce que le donateur a voulu reconnoître des ſervices perſonnels, & les payer de cette façon; & comme il eſt toujours vrai, en ce cas, que l'immeuble donné, vaut toujours un peu plus que les ſervices appréciés, il y a don & don à titre récompenſatif: ce n'eſt pas le cas où le prix prépondérant ouvre le retrait, parce que le retrayant ne peut pas renvoyer le donataire indemne, & que l'intention du donateur ne pourroit être remplie.

VIII. Par rapport aux donations faites à la charge de nourrir le donateur, & l'entretenir, il ſemble qu'elles ne devroient ouvrir aucuns profits de vente; néanmoins rien de plus appréciable, & je tiens que les droits en ſont dûs; bien eſt vrai qu'il n'y a retrait, parce que ce Contrat porte une affection du donateur, & un choix qu'il a fait du donataire, choix que le retrayant ne peut remplir; & le donateur n'auroit peut-être pas donné, s'il avoit crû n'être pas nourri & entretenu par le donataire auquel il avoit confiance; il y en a un texte précis dans l'art. 39. de Vitry, & la raiſon écrite dans cet art. eſt que *celui qui ainſi le donne à la charge d'être nourri, élit l'induſtrie & prudhommie de la perſonne à qui il donne, & ne voudroit pas être nourri par autres*; ce même article décide que le quint eſt dû; Sedan, articles 54 & 55. porte la même déciſion, & rend la même raiſon.

IX. Les donations à rente ou penſion viagere, ont paru ſouffrir plus de difficulté.

Je ne diſtingue pas même ſi le Contrat eſt conçû en termes de donation ou de vente à rente viagere; l'un & l'autre contrat portent un prix, dont le montant ſeul eſt incertain, parce que la durée de la vie du donateur ou du vendeur eſt incertaine.

Les Auteurs s'accordent aſſez pour les droits de quint ou de lods, la ſeule difficulté eſt pour le retrait; mais en traitant dans la ſuite le retrait, je rapporterai deux Arrêts précis qui l'ont jugé retrayable: or, ſi le retrait y a lieu, les droits y ont lieu; quoique ſouvent le retrait ne s'adjuge pas toutes les fois qu'il y a lieu aux droits, à cauſe des circonſtances que le retrayant ne peut remplir

tel eſt l'exemple ci-deſſus, tel eſt l'échange d'un immeuble réel, contre un immeuble fictif, comme une rente conſtituée, ou contre un immeuble réel.

Dupleſſis, des Cenſives, L. 2. ch. 1. rapporte un Arrêt du mois de Juin 1587. qui a adjugé les droits à raiſon de cette charge.

Chaſſanée, titre des Cenſives, §. 7. d'Argentré ſur l'art. 73. de Bret. & §. 47. *de laud.* Dupineau ſur Anjou, art. 161. ſont de même avis, ainſi que Livonnieres, Traité des Fiefs, L. 3. chap. 5. ſect. 4.

X. La ſeule difficulté qui a partagé les Auteurs, eſt la fixation du capital.

Poquet de Livonnieres, *loco citato*, rapporte trois opinions.

La premiere, de fixer le capital à la moitié du capital d'une rente perpetuelle.

La ſeconde, de le fixer au tiers du capital de la rente perpétuelle.

La troiſiéme qu'il adopte, eſt d'en faire l'eſtimation ſuivant l'âge du donateur.

Cette opinion paroîtroit la plus juſte; dans l'uſage, la rente ou penſion viagere eſt plus ou moins forte, ſuivant l'âge du donateur ou du vendeur; cela eſt d'uſage dans les tontines, dont les differentes claſſes ſont marquées par les différens âges des conſtituants.

Cependant, par rapport aux droits Seigneuriaux, j'ai vû l'avis le plus commun, être pour la premiere opinion : c'eſt un hazard que la durée plus ou moins longue de la penſion ou rente viagere, & tant pour le Seigneur que pour le vaſſal, la fixation commune à moitié du capital d'une rente perpétuelle, eſt ce qui tranche le mieux, & ce qui évite les eſtimations; celle au tiers n'eſt pas ſoutenable, elle n'a aucun principe; celle à moitié ſe voit ordinairement : Par exemple, 100 liv. de rente au denier vingt de rente perpétuelle, font 2000 liv. de capital; cela ne fera que mille francs pour une rente viagere de cent francs : c'eſt ce qu'on avoit ſuivi dans l'affaire du Sieur Landais dont je parlerai ſur le retrait; il avoit conſtitué 6000 l. de rente viagere, pour vingt mille écus qu'il feignoit avoir reçû; & M. Longueüil de Maiſons Préſident à Mortier, avoit reçu les lods & ventes ſur le pied de 60000 liv. de principal de 6000 liv. de rente viagere; c'eſt la moitié du capital d'une rente perpétuelle, qui étant de 6000 liv. par an, feroit 120000 liv. de capital.

CHAPITRE VI.

De la Vente des Bois de Haute Futaye.

I. CE Contrat, qui, *primâ fronte*, ne paroît pas devoir être susceptible de difficulté, a pourtant occasionné une difference de Jurisprudence dans les differens Parlemens.

Dumoulin, sur l'Art. 55. *hodie* 78. gl. 1. nom. 191. agite cette question à l'occasion d'un Moulin ruiné fief, dont on demandoit les droits; il décide qu'il n'en est pas dû, & il ajoute. *Sicut nec si grandes arbores, vel nemus altum antiquum nudo solo retento venderet, vel totam diu ædæ domûs superficiem retenta area, nec obstat quod erat pars fundi, & quod longè minoris valoris efficitur; & laudimia, si nudum solum vendatur, erunt minora; hoc enim non est in consideratione, quia censuarius, Dominus est, & jure suo utitur, & res aliâ ratione meliorari poterit.*

Nota. L'opinion de Dumoulin, pour pouvoir razer la maison, ne seroit pas reçûe dans la Coutume d'Amiens à cause de l'Article 198. qui dit: *Le tenancier cottier* (roturier) *ne peut sans le consentement du Seigneur, démolir aucuns édifices abloguiés & solivés* (ablocs sont parpains de pierre ou de brique environ de deux pieds de haut, sur lesquels on éleve des solives pour bâtir. Regneau, au mot, *Edifices*) *étant en l'héritage par lui tenu en roture, & s'il le fait sans le consentement du Seigneur, il échet amende de 60 sols parisis, & si est tenu de remettre ledit édifice au premier état*, cet article n'a lieu en Fief.

Argentré, §. 28. *de laud.* est du même avis; mais selon moi, ses raisons sont plus solides.

*Consequens est quærere de venditione nemoris, quod exscindendum venditum est; nam excisum mobile efficitur, & scio pleraſque hic deceptos immobile judicasse, quia solo inhæres ea superficies; & par soli sit, multò magis quàm fructus pendentes, qui non alio fine habentur, quàm ut eximantur. Sed nemoris est * eadem conditio, cùm Lex exscindendi in Contractu apposita est, & necessitas exscindendi indicta, quæ mobilitatis necessitatem induxit, neque posset consanguineus ad retractum veniens in solo, re-*

* *Nota.* Dans l'Edition de 1646. il y a *non est eadem conditio*, mais, selon moi le sens du discours nous indique que cette négative est une faute.

tinere talem superficiem exemptibilem ; & lege eximendam in immobilitatis natura ; ideoque nec retrahens admitti debet, nec laudimia solvi, non magis quam de rei mobilis venditione.

II. Dumoulin sur l'Art. 13. *hodie* 20. num. 82. gl. 1. sur la question de sçavoir si un acquereur pourroit couper *incontinenti* ; les bois de haute futaye, résout, qu'oui. Je ne suis pas de cet avis ; c'est changer la face de l'héritage, ce que de droit commun l'acquereur ne peut faire dans l'an du retrait. * Mais je rapporte cet endroit à cause de la raison qu'il rend de sa décision, raison tirée de la nature de la chose même, & qui fait pour l'exemption des droits Seigneuriaux : raison qu'il faut appliquer à tout homme qui n'est pas exposé au retrait.

Dicendum est posse, quia est Dominus, & moderator, & arbiter cum libertate sicut in re sua..... Nec obstat quod non censentur esse in fructu, quia verum est (sed hoc quod non sint in fructu consideratur respectu simplicis usufructuarii, vel emphiteutæ superficiarii, aut alterius habentis jus temporale, qui non debet percipere, nisi ea quæ sunt propriè in fructu, & renascuntur salvâ substantiâ & integritate rei ;) sed non respectu Domini etiam utilis, cujus tamen jus non est temporale, sed perpetuum & patrimoniale.

Nous prouverons combien cette raison, jointe à celle de d'Argentré, fonde la Jurisprudence du Parlement de Paris, qui affranchit des droits cette vente.

III. M. Salvaing, ch. 83. tient aussi que cette vente ne produit point de droits, sa raison, qu'il prend de Dumoulin, dont il dit que c'est le meilleur sentiment, est que, *quoique le bois étant debout, & prenant nourriture du fonds, soit réputé immeuble ; si est-ce que la coupe, considerée comme coupe, étant chose purement mobiliaire, & le fonds ne changeant point de main, ne doit être sujette aux lods, non plus qu'à retenue & droit de prélation.*

Brodeau, sur l'Art. 23. de Paris, rapporte deux Arrêts de Paris des cinq Avril 1569 & vingt-cinq Janvier 1606. qui ont jugé qu'il n'étoit point dû de quint, quoique ce bois fût un fief, & que le fonds devînt de moindre valeur.

M. de Cambolas, L. 4. ch. 10. de ses Arrêts de Toulouse ; rapporte un Arrêt de ce Parlement du 9 Décembre 1613. qui jugea qu'il n'étoit point dû de droits, *n'étant dûs*, dit-il, *que*

* *Nota.* Que l'Art. 146. de Paris, sur lequel est fondée mon opinion, est un Article ajouté ; Dumoulin écrivoit sur l'ancienne Coutume où il n'étoit pas.

pour l'inveſtiture & poſſeſſion nouvelle. Il dit qu'il avoit vû un Arrêt de Bordeaux contraire.

IV. Les autres Parlemens jugent au contraire, ſur la maxime, que le bois de futaye, *eſt pars fundi.*

M. Salvaing, *loco citato*, fait mention de trois Arrêts du Parlement de Provence, entr'autres d'un du 28 Mars 1635, qu'il ne ſuit pas.

La Peyrere, lettre V. n. 12. prétend que les lods en ſont dûs, il en rapporte Arrêt de Bordeaux du 20 Juin 1656. il prétend auſſi que le retrait y a lieu.

L'Annotateur en rapporte un autre de 1667. & il ajoute qu'il ne peut s'y agir que des lods, & que le retrait n'eſt pas propoſable. Le même rapporte un Arrêt du 29 Novembre 1669. qui jugea que la vente de deux gros arbres pour 17 liv. ne produiſoit lods & ventes.

Le même Annotateur, *ibid*, en rapporte un du 9 Avril 1647. qui jugea qu'il étoit dû lods & ventes des grands arbres dans une Forêt, *non pour l'uſage du maître, mais pour faire du mérain*, qu'il vendit enſuite.

La Peyrere, au nombre 31. de la lettre V. rapporte un autre Arrêt du 16 Mai 1657. qui jugea qu'un Vaſſal ayant coupé pluſieurs grands arbres, en ayant vendu une partie, & employé l'autre à ſon uſage, il devoit lods & ventes des arbres vendus, & non des autres.

Baſnage, ſur l'art. 173. de Normandie, dit, qu'il n'y a point d'article qui aſſujettiſſe cette vente au treiziéme, mais que comme par l'art. 463. le retrait y a lieu, on a adjugé les ventes, par la maxime qu'il y a ouverture au droit de treiziéme, lorſque le retrait a lieu; il en rapporte Arrêt du 5 Mars 1622.

Galand, du Franc-aleu, ch. 10. rapporte deux Arrêts de la Chambre de Nerac des 22 Février 1618 & 10 Juin 1629. pour ventes de pluſieurs pieds d'arbres, & deux autres du Grand Conſeil des 5 Juin 1610 & 8 Mars 1614. qui adjugerent les lods.

V. Au milieu de cette varieté de Juriſprudence, je crois que celle de Paris qui exclut les droits en ce cas, eſt la meilleure; je ne dis pas cela par prévention pour le Parlement ſous les yeux de qui j'ai l'honneur d'exercer ma profeſſion, mais par les raiſons ſuivantes, qui me paroiſſent ſans réplique, & qui étant dans les grands principes, doivent avoir cours dans les Parlemens de Droit Ecrit.

1°. J'écarte totalement la distinction que l'on fait au Parlement de Bordeaux, du Propriétaire qui coupe toute sa futaye pour son usage, ou qui la coupe pour la revendre. Cette distinction n'a aucun fondement. Si le bois futaye fait tellement partie du fonds, que quand on le coupe pour vendre, il semble que le fief est aliené en partie, le fief n'en est pas moins éclipsé quand on le coupe pour son usage : dans l'un & dans l'autre cas le fief n'est plus ce qu'il étoit, le fief ne sera ni plus ni moins déterioré lorsque le Propriétaire coupera pour ses forges, pour son usage particulier, ou pour le vendre : ainsi dans la fausse idée que ce bois ne renaissant pas, le fief *est dépiécé*, il faudroit adjuger les droits de toute coupe pour quelque cause qu'elle soit faite, & d'ailleurs n'est-ce pas user de son bien, que de vendre ce bois, ou d'en user pour soi en n'en achetant pas ?

2°. Dumoulin & Salvaing disent avec raison, que si le bois futaye est censé faire partie du fonds, ce n'est que *respectu* de l'usufruitier ou de l'emphiteote temporaire, parce que l'usufruit, ou toute autre jouissance précaire n'embrasse que les fruits qui renaissent chaque année, & qui étant coupés, n'alterent point la substance du fonds. Au contraire, *respectu* du Propriétaire, ce bois est réellement *in fructu* ; un bois futaye n'est pas pour rester sur pied éternellement, souvent on ne le laisse venir futaye, ou que pour la décoration que le Propriétaire est le maitre de ne plus vouloir, ou que pour un plus grand profit ; mais ce bois futaye a son tems de coupe ; s'il n'est pas coupé après un certain tems, il déperit, il se couronne, il meurt en cime, & aucune Loi ne dit que le Propriétaire doit laisser périr son bois, sous peine, s'il le coupe, de payer des droits pour un fruit de sa terre, réellement fruit relativement à lui.

3°. Il y a un principe reçû par-tout, c'est celui établi par d'Argentré, que tous les fruits *pendans par les racines* sont censés faire partie du fonds, tels qu'ils soient ; mais comme *tous* sont destinés pour être coupés, soit dans un tems, soit dans un autre, dès qu'ils sont coupés, ils sont meubles, & la futaye est de cette nature, elle doit être coupée en son tems : or *la seule vente* de tous fruits, même *pendans* par les racines, les mobilise à l'égard de l'acquereur, qui est réputé n'acheter qu'un fruit meuble, parce qu'il n'achete que pour couper. Ce n'est pas la coignée mise dans le bois qui le mobilise, comme ce n'est pas la faucille mise dans les grains pendans par les racines qui les mobilise, c'est la vente des uns & le tems de la coupe des autres.

L'Ordonnance des Eaux & Forêts, où l'on a bien senti, que la coupe des futayes étoit licite, même nécessité, ne l'a pas empêchée, mais elle y a mis une police générale, & a établi des formalités pour les coupes à cause des besoins de l'Etat pour les Vaisseaux, pour les Bâtimens.

4°. Un autre principe également certain en matiere de droits Seigneuriaux, c'est qu'ils ne sont imposés qu'à l'alienation du fonds. Or, comme dit Salvaing, par la vente du bois futaye, le fonds ne change point de main, ce fonds qui l'a produit demeure, il n'est point aliené, l'acquereur n'achete qu'une superficie destinée par sa nature à être mobilisée, le fonds demeure au vendeur qui peut, ou en replanter un autre, ou laisser croitre en taillis, ou le mettre en labour, ce qui lui est loisible : tout cela est de l'administration de Propriétaire.

M. de Cambolas, *loco citato*, dit que les lods ne sont dûs que pour l'investiture & possession nouvelle : or l'acquereur d'une futaye pour couper, ne prend point investiture, il ne prend point possession nouvelle du fonds.

Enfin, par rapport aux droits Seigneuriaux, les immeubles *seuls* qui sont immeubles par *leur nature* & *par leur essence*, ouvrent les droits quand ils sont vendus : or le bois futaye, le taillis, comme le bled, ne sont immeubles que *per accidens* & pour un tems; c'est-à-dire, tant qu'ils ne sont point coupés ou vendus pour être coupés, ou en tems fixé pour les couper ; la vente *ad hoc* pour couper, & la coupe actuelle, *sunt unum & idem* ; on doit en convenir, quand on les coupe ils suivent leur destination, non-seulement la destination du Propriétaire, qui doit être la regle, mais leur propre destination, puisqu'après un certain tems ils demandent eux-mêmes leur coupe, & dès-là sont meubles *realiter*, & quant à leur destination, & cela suffit pour exclure les droits quand ils sont vendus.

VI. Le judicieux Coquille en ses quest. & réponses, ch. 30. tient le parti que je défends, & ce sur les grands principes cy-dessus, que *la coupe du bois de haute futaye, considerée selon sa destination de couper, est chose pure mobiliaire, car le bois coupé est vrai meuble, par conséquent la coupe, considerée comme coupe, n'est sujette ni au quint, ni au retrait.* Arrêt du cinq Avril 1569. Il est vrai qu'il met une exception que Salvaing admet, si le Fief consiste en un seul bois futaye, & qu'après la coupe le bois soit inutile au labourage & à la revenue du bois taillis; en ce cas,

il penſe que le Seigneur pourroit empêcher la coupe, ou s'accorder d'une indemnité avec le Vaſſal, par la déterioration de ſon fief.

VII. Quand on admettroit ce cas ſingulier & rare par les circonſtances, qu'après la coupe du bois futaye, le terrein ne ſeroit propre, ni au labour, ni à revenue en taillis, il faut remarquer 1°. Que pour cela Coquille n'admet pas les droits ſeigneuriaux pour la coupe, il accorde une indemnité, parce que dans la ſuite le fonds ſeroit moins vendu. 2°. Les deux circonſtances d'inutilité du fonds, rendent ce cas ſi rare, que l'exception ne peut déranger les principes ci-deſſus, parce qu'une terre de cette ſorte eſt toujours propre au labour, ou à revenue en taillis, auquel cas il eſt viſible que Coquille n'admet pas même l'indemnité. Mais quand cela ſeroit, le bois a un tems déterminé pour être coupé; & je n'appelle pas déteriorer ſon fief au préjudice du Seigneur, que de couper un bois, qui, s'il reſtoit ſur pied, déperiroit, & par-là apporteroit un vrai préjudice au Vaſſal; c'eſt ici une vraie adminiſtration de ſon bien; le Seigneur y gagnoit quand le fief étoit vendu, le bois étant encore ſur pied, il aura moins quand il ſera coupé, c'eſt un coup de filet pour lui; mais le Vaſſal a la jouiſſance libre de ſon bien, & la coupe du bois futaye eſt une partie de la jouiſſance qui mobiliſe ce bois; & dès-là jamais en aucun cas, cela, ſelon moi, ne doit produire des droits Seigneuriaux. A cela, joignez ce que dit Dumoulin *ſuprà*, num. 1.

De ce que deſſus, je conclus avec Dumoulin, Argentré, Salvaing & Coquille, que la vente d'une futaye pour couper, ſoit pour l'uſage du Propriétaire, ſoit pour ſon profit, ne doit aucuns droits Seigneuriaux, & que la Juriſprudence du Parlement de Paris eſt la plus conforme aux principes de droits Seigneuriaux, & des choſes immeubles ou reputées immeubles.

CHAPITRE VII.

De la Vente d'uſufruit, ou de la Vente à vie, ou à vies.

I. DUmoulin a traité cette queſtion avec une grande érudition, beaucoup de ſagacité & de ſubtilité. J'avouë que dans une affaire qui eſt reſtée indéciſe, je n'avois pû me défendre

fendre de la façon dont il la traite, & dans l'eſpèce j'avois décidé pour les droits. *Maturiùs cogitans*, je ne m'y déterminerois pas facilement. Voici ce que Dumoulin en a dit en pluſieurs endroits : rien de plus curieux, rien de plus ſçavant : on dira que je cite trop, & trop au long, à cela je réponds : que l'on ouvre les Auteurs qui me précedent, & qui, ou bien, ont été avares de citations, ou en chargeant leurs avis de citations, n'en ont donné que l'extrait, ſouvent trop court, ſouvent infidele, par le défaut d'application juſte du paſſage cité : de-là combien d'erreurs ! J'aime mieux citer & rapporter au long ce que je cite ; & ſi je donne par extrait, je mets le Lecteur en ſureté du côté de la citation, & en état de prendre ſon parti pour ou contre mon avis. Je rapporterai auſſi l'avis de d'Argentré, & les Arrêts intervenus ſur cette queſtion, enſuite je donnerai mon ſentiment, tel, qu'après de longues & mûres réflexions, j'ai cru devoir le ſaiſir & m'y fixer.

II. Sur le §. 13. *hodiè* 20. Dumoulin tient que d'une vente d'uſufruit n'y a retrait ; cet avis a été ſuivi dans l'art. 147. de Paris, qui étoit le 181. de l'ancienne, ſur le §. 22. *hodiè* 33. gl. 1. n. 158. Il dit, quæſt. 80. *Quæro quid in caſu converſo, ſi quis vendit vel donat uſumfructum feudi ſui, & certum eſt, ex hoc nullum deberi relevium, nec aliud jus feudale, nec hoc quæritur.*

Il agite plus au long cette queſtion §. 55. *hodiè* 78. gl. 1. num. 12. où après avoir décidé que la vente de l'héritage à prix d'argent, ouvroit les droits : il dit, en parlant du texte de l'article : *Concluſio hujus §. ſic ampliata & declarata fallit.* 1°. *Si ſolùm fructus pendentes, vel uſusfructus rei cenſuariæ vendatur ; quia inde nullum jus debetur Domino, cùm res cenſualis non vendatur, nec futurorum jurium ſpes præcidatur.* Enſuite il poſe le cas prévû & réprimé par la Déclaration ſur la fraude Normande ci-deſſus rapportée.

Voici où ſa doctrine paroît dans ſon plus grand jour, c'eſt ſur le même article, num. 180, 181, 182, 183 & 184.

» 17°. Quæro de quæſt. quam nuper vidi in facto quoddam Cœ-
» nobium inter alia, habet domum cenſualem ruinoſam, quam
» Titio concedit in emphiteuſim, pro ſe & filiis ſuis ad onus reæ-
» dificandi ; Titius ultrà quingentas libras in reparationem impen-
» dit. Dominus cenſualis laudimia ab eo petit. Conſultus reſpondi :
» Titium abſolvendum, & valdè iniquam illam eſſe actionem ; de-
» beret enim actor gratias potius agere tam magnificè & utiliter ædi-

» ficanti, & meliorem Domini directi conditionem facienti, futu-
» ra laudimia magnopere augendo quando contingat rem sic auc-
» tam vendi. Amplio 1°. Etiamsi ab initio conventum sit de certa
» summa per Titium eroganda in constructione aut refectione ve-
» teris aut novi ædificii, & quantacumque sit, quia nullum est
» prætium venditionis, cùm nulla sit venditio rei censualis. Am-
» plio 2°. Etiamsi non alioquin gratuita fuerit concessio, sed me-
» diante summâ pecuniæ, quo casu etiam prorata hujus pecuniæ
» laudimia non deberentur, quia non pro prætio, sed pro introïtu
» data videtur, & aliud quod pro simplici introïtu, sed etiamsi ea
» summa sit notabilis.

» *Num.* 181. Quo casu, ne fiat fraus venditione ad longum tem-
» pus, ad emphiteusim temporalem laudimia debentur prorata il-
» lius pecuniæ, sed non prorata hujus oneris, & ita in simili Joannes
» Faber, quando emphiteuta concedit ad pensionem annuam, ali-
» qua summa accepta facit differentiam; an sit parva, ut tunc non
» debeantur laudimia; an verò ascendat ad valorem rei, & debean-
» tur, nec obstat quod quamvis prorata hujus oneris nulla pecunia
» numerata perveniat ad Cœnobitas, tamen quod 1°. hoc verum
» est in numerando eis, sed bene non numerando per eos, sive exo-
» nerando eos à numerando, quia oportuisset eos tantumdem ero-
» gare pro reparatione domûs, alioquin inutilis, & cui remittitur,
» recipere videtur, L. Si quis in oblig. de reg. juris. L. Species ac-
» quirendi; de acceptilatione, secundo quod propter hoc onus
» tanto minorem summam initio contractûs receperunt.

» *Num.* 182. Quia respondeo, quod non proinde dicuntur ven-
» dere, prout ille qui dat usumfructum domûs ad onus de novo reæ-
» dificandi, nihil dicitur vendere; etiamsi ipsamet domum donet
» ad vitam, vel longum tempus ad id oneris, potius enim conferetur
» ad id temporis locare, remissis mercedibus, pro dicta reædificatio-
» ne: Propterea etiamsi constaret, cessante hoc onere, Cœnobitas
» fuisse vendituros integro prætio satis est quod non vendiderunt;
» cùm igitur hoc onus nihil concludat pro venditione, nec in eam
» vergat, nihil concludit pro laudimio. Rursus amplio tertiò etiam-
» si tunc temporis Cœnobium alioquin necesse habebat vendere,
» vel extrà manus suas ponere domum ruinosam in hac Urbe totius
» Regni capite jussu operum publicorum Præfecti, satis est enim rem
» non esse venditam, sed locatam, vel in emphiteusim concessam,
» nec potest dici simulatio ex quo concedens prætium non recipit. »

Réflexion. 1°. Les nombres 181 & 182. sont d'autant plus abstraits, qu'ils paroissent croiser le nombre 180. où il décide, que ni pour le

prix de la reconſtruction, ni même pour les deniers d'entrées; *etiamſi ſumma ſit notabilis*, dit-il, num. 180. *in fine*, il n'étoit point dû de droits. Au nombre 181. il diſtingue avec *Joannes Faber*, ſi la ſomme reçue eſt forte ou non, & il décide pour les lods, au cas qu'elle égale la valeur de la choſe Cela ne peut s'appliquer qu'aux deniers d'entrées. Au même nombre 181. il ſemble qu'il diſe que les lods ſont dûs pour le prix de la reconſtruction, quoique cette Communauté n'ait rien reçu, parce que, dit-il, *cui remittitur, recipere videtur*, & cette Communauté auroit été obligée de débourſer pour rebâtir. Et au nombre 182. il paroît décider que cette convention de bâtir n'étant pas une vente, n'eſt rien dû.

Je crois qu'il faut diſtinguer les deniers d'entrées & la ſomme employée aux réparations, pour entendre les déciſions de ces trois nombres; par rapport aux deniers d'entrées, les droits ſont dûs s'ils égalent la valeur de la choſe, ſuivant Dumoulin; par rapport à la ſomme employée pour bâtir, il n'eſt rien dû, parce qu'il n'y a ni vente, ni prix. Voilà, je crois, comme on peut entendre Dumoulin ſur ces nombres.

2°. Mon Lecteur ſe ſouviendra que Dumoulin écrivoit ſur l'ancienne Coutume, qui chargeoit le vendeur des droits; voilà pourquoi il ſe fait l'objection par rapport à l'argent employé à reconſtruire: il dit, les Moines n'ont rien reçû, mais on a débourſé en leur acquit, & dès-lors cela a tourné à leur profit; c'eſt comme s'ils avoient reçû, *quia cui remittitur recipit.*

Voici à préſent le ſubtil.

Num. 183. *Et ad id quod obiter dixi de venditione ad longum tempus, adverte, quod quamvis vendere fructus fundi ad longum tempus, vel locare fundum ad longum tempus, mercede ab initio receptâ, idem ſit, quia utrobique nulla venditio fundi, ſed fructuum dumtaxat, & ſic nulla jura Domino directo aperiuntur, niſi ſimul & modico intervallo concurrat venditio ipſius fundi, ut diximus ſuprà eâdem gloſſâ*, (*ſcilicèt n.* 12.)

Tamen ſi venditor dicat ſe vendere ipſum fundum cenſualem; quamvis non in perpetuum, ſed ad certas vitas vel aliud tempus, fundata eſt intentio Domini cenſualis in laudimiis prorata prætii conventi, & ita praticatur.

Num. 184. *Idem ſi dicat ſe vendere uſumfructum in perpetuum, vel locare in perpetuum, mediante certâ ſummâ initio ſo-*

lutâ, ſtatim debentur laudimia; quia hujuſmodi venditio vel locatio ſimulatio eſt, vel tectorium venditionis ipſius fundi; hujuſmodi enim locatio, pro alienatione ipſius rei, habetur; idem de venditione perpetui uſusfructûs.

III. Dans ce nombre 184. Dumoulin ſort du cercle de la matiere, car il ne s'y agit plus d'une vente à vie, ou de la maiſon, ou de l'uſufruit, mais de la vente de l'uſufruit à perpétuité, *mediante ſummâ*; ce qui eſt une véritable aliénation ſimulée, aliénation à prix d'argent.

On voit au reſte qu'au nombre 183. il diſtingue la vente de l'uſufruit à vie, ou à vies, de la vente à vie de l'héritage. Suivant Dumoulin, ce n'eſt pas la même choſe *de vendre ſa maiſon à vie*, ou *de vendre l'uſufruit* de ſa maiſon *pendant la vie du preneur*; enſorte que ce Docteur, qui, en tant d'endroits, nous enſeigne que l'on ne doit pas s'attacher aux termes, y donne cependant lui-même en cet endroit, & en tire tout ce qu'ils peuvent valoir. D'Argentré l'a repris ſouvent de cela, & il auroit eu plus de raiſon de le reprendre, s'il ne l'avoit pas fait avec tant d'aigreur & de fiel.

IV. Voyons d'Argentré ſur cette queſtion, il en parle ſur le §. 65. *antiq.* not. 1. & ſur le §. 31 *de laud.*

Sur l'art. 65. de ſa Coutume, note 1. n. 5. il dit: *Si Dominus fundi alteri uſumfructum vendidiſſet, hic nemo dicat ab emptore uſusfructus laudimia deberi.*

Au §. 31. *de laud.* où il traite la queſtion *ex profeſſo*, abſtraction faite de ſa Coutume, il décide poſitivement pour les droits; ſa raiſon eſt, 1°. *Propter naturam rei immobilem, & notabilem diminutionem prætii fundi ipſius ſi contingeret vendi.*

2°. D'Argentré, pour donner les droits de la vente d'uſufruit, ſans diſtinguer une ou pluſieurs vies, ſe fonde ſur ce que, ſelon lui, *Si uſusfructus per ſe fundus non eſt, eſt tamen pars fundi cauſaliter*, dit-il, *ibid.* Nous examinerons cette déciſion & la raiſon de cette déciſion dans un moment.

L'avis de ces deux grands Feudiſtes, & ſur-tout la diſtinction ingénieuſe de Dumoulin de la vente à vie de l'uſufruit de la maiſon, ou de la vente de la maiſon à vie, m'a, je l'avoue, entraîné à décider pour les droits dans l'eſpece ſuivante.

V. Le 23 Novembre 1725. Titius céde & délaiſſe, promet garantir de tous troubles & empêchemens à Sempronius & ſa femme, l'uſufruit & jouiſſance, leur vie durant, d'une mai-

ſon, jardin, bâtimens & dépendances ſiſe à Puteaux, près Surenne, y compris une piece de terre contenant neuf arpens, & huit arpens & demi de pré, le tout ainſi qu'il ſe pourſuit & comporte, comme auſſi la jouiſſance & uſage de tous les meubles; pour par leſdits preneurs & le ſurvivant d'eux, en jouir leur vie durant, *avec liberté de faire dans ladite maiſon, jardin, bâtimens, appartenances & dépendances, tels bâtimens, démolitions & augmentations qu'ils jugeront à propos*, pour, à la fin de la jouiſſance, le tout retourner aux vendeurs, ſans aucune indemnité; *ce bail* & délaiſſement à vies fait aux conditions ci-deſſus, *& en outre moyennant la ſomme de 12000 liv. pour le tout*; & ſi au tems de la fin de la jouiſſance, les meubles ne valoient pas 12000 liv. les héritiers deſdits acquereurs ſuppléroient juſqu'à concurrence deſdits 12000 liv.

Les Seigneurs demanderent les lods & ventes.

Je répondis qu'il en étoit dû, que ce n'étoit pas une ſimple vente d'uſufruit, que *la choſe même* étoit vendue à vie, que l'uſufruit même étoit reputé immeuble, & ſe décretoit ſur l'uſufruitier; que cela ſe vérifioit d'autant plus vente de la choſe même, que quoique l'uſufruit doive être *ſalva rerum ſubſtantia*, néanmoins les preneurs avoient la liberté de changer la face des bâtimens, de démolir, d'augmenter; que par-là ils pouvoient tout ce que le propriétaire pouvoit; que cet uſufruit à deux vies étoit une eſpèce de location, *in perpetuum mediante ſumma*. J'appuyai mon ſentiment ſur un Arrêt du 11 Février 1707. rendu entre le Fermier des droits de l'Abbaye de S. Germain des Prez & les héritiers de la Dame de Laparat qui avoient agi en répetition des droits payés, & que l'Arrêt déboutoit de leur demande; cet Arrêt eſt au cinquiéme tome du Journal des Audiences, derniere édition, page 16. de la continuation, ch. 7. Je prétendis que l'Arrêt du 5 Septembre 1710. entre les Marguilliers Laïcs & perpetuels de Notre-Dame de Paris & la veuve Chicanneau, ne pouvoit être un préjugé, parce que l'uſufruit avoit été vendu pour un Contrat ſur l'Hôtel de Ville, qui étant un immeuble, cela formoit un échange; l'affaire ne fut pas pourſuivie: les Parties en ſont demeurées-là, ſans tranſaction, tout eſt reſté indécis.

VI. Cette queſtion a paru pluſieurs fois dans les Tribunaux: je l'ai même entendu plaider pour M. le Comte de Senneterre, par Me Cadet Avocat; l'affaire fut appointée, & je ſçai que les Parties ne l'ont point fait décider.

Dans le Journal du Palais ; tome 2. derniere édition *in-folio* ; nous avons un Arrêt du Grand Conseil du 28 Février 1688. confirmatif d'une Sentence du Châtelet qui avoit débouté le Seigneur des droits ; c'étoit un bail à vie d'une maison sise à Paris, Fauxbourg S. Germain, avec promesse de garantir de tous troubles & empêchemens, moyennant 28000 livres, les preneurs chargés de toutes grosses & menues réparations, à l'exception des quatre gros murs ; la Dame de la Roche-Foucault avoit acquis cet usufruit pour la Dame de Gouville sa niece, à qui elle en fit don ; & stipula par la donation, que la Dame de Gouville l'acquitteroit des droits seigneuriaux, si aucuns étoient dûs.

VII. Le 2 Décembre 1683. Michel Chicanneau, Bourgeois de Paris, & Geneviéve Apelard sa femme, avoient acheté *à la vie d'eux deux*, *une maison* du Chapitre de Paris ; les Marguilliers Laïcs & Fabriciens perpetuels de ladite Eglise les avoient assignés à la Barre du Chapitre, où Sentence étoit intervenue le 10 Juin 1709. par laquelle, *attendu que dans le Contrat il y avoit un prix* ou chose équipollente à prix, on les avoit condamné à payer les lods & ventes, & l'amende de coutume pour vente reculée : Appel. J'ai vû le Mémoire imprimé, le Procès étoit conclu en la Seconde des Enquêtes, partage ; M. de la Guillaumie Rapporteur ; M. de Fortia Compatiteur.

De la part de Chicanneau, on prétendoit que ce n'étoit qu'un échange, puisque la rente sur la Ville étoit un immeuble ; à ce moyen on répondoit que la rente étoit rachetable, & par conséquent, formoit un prix réel ; par Arrêt du 5 Septembre 1710. la Sentence fut infirmée, les Marguilliers & Fabriciens déboutés de leur demande, & condamnés aux dépens. . . .

Ce ne fut pas le moyen de l'échange, puisque l'échange doit des droits, ou aux Seigneurs qui ont acquis les droits d'échange, ou au domaine ; aussi l'Arrêt ne dit pas non-recevable, il déboute de la demande.

Me Berroyer auquel en 1725. je parlai de cette affaire, me dit qu'en 1722. ou 1723. le sieur Coche, Valet de Chambre de S. A. R. Monseigneur le Duc d'Orleans, Régent du Royaume, en avoit obtenu un pareil.

Observation importante,

VIII. Par rapport à l'Arrêt du 11 Février 1707. sur lequel j'avois fondé ma consultation, il jugea bien que la répetition des droits n'avoit pas lieu, *mais non pas que les droits fussent dûs* ; cet Arrêt m'avoit été fourni par les Seigneurs, comme étant en leur

faveur ; l'Arrêtiſte m'a bien fait connoître le contraire, je l'ignorois alors ; il n'eſt que dans la continuation du Journal des Audiences, tome 5. de la derniere édition de 1736. La Dame de Laparat qui s'étoit chargée de payer les droits, *s'ils étoient dûs*, avoit payé 1200 liv.

M. Portail, lors Avocat Géneral, depuis Premier Préſident : ce Magiſtrat, que ſa profonde érudition, ſon éloquence mâle & féconde, plus encore, la droiture de ſon cœur, dont tout le monde éprouvoit les bontés ; ce Magiſtrat, que le Palais regrettera éternellement, portoit alors la parole ; *il dit que ſur la queſtion de droit, il étoit conſtant que les droits n'étoient pas dûs, mais qu'ayant été payés par erreur, l'erreur de droit ne donnoit pas lieu à la répetition ; que la Dame de Laparat qui avoit payé étoit non-recevable, & l'Arrêt ſuivit ſes concluſions.*

L'Arrêtiſte remarque qu'après l'Arrêt prononcé, M. le Premier Preſident avoit averti le Barreau *que la Cour avoit prononcé non-recevable, mais que ſi la choſe avoit été entiere, & que la Dame de Laparat n'eût rien payé, la Cour auroit jugé autrement.*

De-là, on peut conclure que cet Arrêt juge nettement la queſtion, que d'un bail à vie *de l'héritage*, même avec deniers forts, les droits ne ſont pas dûs, ſi la Coutume n'en diſpoſe textuellement, au contraire.

IX. C'eſt pourquoi, *maturius cogitans, & perpendens acutius rationes Molinæi & Argentræi*, je penſe, & c'eſt le ſentiment dans lequel je perſiſte.

1°. Que la diſtinction que fait Dumoulin de la vente de l'uſufruit d'un immeuble, ou la vente *de l'immeuble*, pour en jouir *par uſufruit*, ou pendant *la vie* des preneurs, n'eſt qu'un pur jeu de mots ; ce n'eſt toujours qu'un bail à vie, ce n'eſt toujours qu'un uſufruit conſtitué à prix d'argent ; quand je vends ma maiſon pour en jouir par le preneur pendant ſa vie, ce n'eſt toujours que l'uſufruit que je vends, la propriété me reſte entiere, le preneur ne jouit toujours qu'à titre de précaire ; & dans les bons principes s'il étoit queſtion d'un fief, la mutation ne ſe compteroit que du côté du propriétaire, & non du côté de l'uſufruitier ; ces Arrêts font voir que les nouveaux Annotateurs d'Orleans dans leur Supplément, tome 2. page 33. *in fine* 34. ſe ſont trompés lorſqu'ils ont conclu que dans la vente à vie d'un héritage le Seigneur étoit en droit d'exiger les droits, s'il ne paroiſſoit que l'acquereur n'eût eu intention que d'acquerir les fruits, acheter à vie, ou

n'acheter que la jouiſſance ; ce ſont des ſubtilités qui ne ſont pas & ne peuvent être des conſéquences du vrai principe.

2°. Dans les principes de droit, l'uſufruit ſe conſtitue par don, legs, pactions, conventions, ſtipulations, L. 3. ff. *de uſuf. & quemad.* que l'on cede, que l'on vende, que l'on donne l'uſufruit de ſon immeuble, c'eſt toujours un uſufruit conſtitué.

3°. Que l'uſufruit n'eſt réellement que la jouiſſance des fruits de la choſe accordée au preneur, que cela ne touche en rien la propriété ; & donner ou vendre ſon immeuble, pour en jouir par le preneur ou preneurs pendant leur vie, ce n'eſt toujours réellement que l'uſufruit vendu, ſous une autre tournure de mots, *in dubio puto materiæ ſubjectæ & qualitati negotii inſerviendum & tribuendum, magis quam verborum formulæ*, dit ſi excellemment Dumoulin, §. 30. *hodiè* 43. num. 124. Or ici, bien conſtamment, *& materia ſubjecta*, & la qualité du négoce contracté entre le bailleur & le preneur ; tout cela nous indique un ſimple uſufruit vendu, & par conſéquent, pur jeu de mots dans la diſtinction de Dumoulin, de l'uſufruit de la choſe, ou la choſe vendue pour en jouir par le preneur pendant ſa vie.

4°. Que ſi l'uſufruit eſt réputé immeuble, & faiſant partie du fonds, ce n'eſt que *improprie & virtualiter*, à cauſe de la continuation de jouiſſance, & de la pleine diſpoſition des fruits qui réſide en la perſonne du preneur ou acquereur à vie, avec la même liberté que le propriétaire ; mais l'uſufruit n'eſt immeuble que *relativement* à l'uſufruitier, *& non eſſentialiter & ſpecificè, non abſolutè, non per ſe* ; d'Argentré ſur l'art. 65. de l'ancienne Coutume de Bretagne nous l'enſeigne magnifiquement, note 1. num. 1, 2, 3. il y diſtingue l'*uſufructus cauſalis*, & l'*uſufructus formalis*.

Voici ce qu'il dit : Rien de plus ſçavant ; pluſieurs rejettent cette diſtinction de d'Argentré, mais nous la rapportons, 1°. parce qu'on y trouve de grands principes, 2°. parce que nous en tirerons une déciſion ; & ceci nous prouve la néceſſité de ne pas citer par extrait ; ſouvent, & preſque toujours, l'extrait eſt ou infidele, & trop rapproché du ſentiment de celui qui cite, ou il énerve le ſentiment de l'Auteur ſur lequel on s'appuye.

D'Argentré avertit d'abord qu'il n'écrit pas ſur ſa Coutume qui donne expreſſement les droits ; & il ajoute, *ſed quia exteris quoque ſcribimus aliquid, & ſepoſita conſuetudine quæ loco affigitur.*

Quæritur

» Quœritur quid jure existimandum sit, si ususfructus vœneat, » an laudimia debeantur?

» Ea quœstio adversariis juris rationibus exercetur & opposita » responsa Jurisconsultorum citantur, usumfructum partem » Dominii non esse dicuntur & alia ejusdem Sententiæ pleraque, » quæ in speciem pugnant, sed secundum quid intellecta consistunt, » & multis explicat Molinæus, §. 1. gl. 1.

» Res clamat appellatione Dominii propriè usumfructum intel- » ligi non posse, nec Domini nomine usufructuarium.

» Nam ususfructus qui causalis dicitur, id est perceptio fructuum » ex fundo ut à sua causa immediata est quidem ipse pars rei, quandiu » solo fructus hærent, & una (cum proprietate) plenum Dominium » constituit, & proprietatem plenam componit ut parietes & tectum.

» Sed de eo quæstio non est, nec his separatum habet titulum à pro- » prietate (quomodo * formalis qui natura & origine ita separatum » est, ut diversum subjectum, & intellectum habeat à proprietate » quamvis ex ea percipiatur, sed ei incidit veluti servitus, imo tam » abstrahitur, ut apud eundem hominem nequeat proprietas & usus- » fructus consistere, quod definitio ipsa ususfructus docet, L. 1. ff. » de usuf. nec res sua cuiquam serviat) sed tamen intellectu, & » applicata ratione ad causam & jus ususfructuarii Dominus quodam- » modo dicitur, L. qui usumf. ff. si usuf. petatur; ita fit, ut indis- » tincta appellatione Domini, (subjecta materia respicienda sit ad » discriminandum intellectum, ita ut si ejusmodi sit quæ usufruc- » tuario conveniat Domini appellationem etiam applicemus, sin » minus ad proprietarium referamus) quæ pluribus & fuse, Mol. » explicat. Sed & in hoc argumento id quoque adducitur quo » ususfructus interimmobilia computetur, exsent. Bart. opponitur » rursum sententia Alex. & Luc. de Peuna, ubi nec mobilius, nec » immobilibus tribuendum usumfructum putant, sed separatæ » cujusdam esse naturæ, inde quidem efficiunt, nec vendito usu- » fructu, locum esse retractui, quidam è contra judicant.

» Quare, vendito usufructu laudimia deberi negat Mol. quia, per » id, nulla pars essentialis fundi vœnire æstimanda sit, rationem » affert, quia laudimiorum subjectum sit fundus, utante docuimus, » ususfructus autem, nec fundus sit, nec fundi pars (prout ususfruc- » tus formalis consideratur, & abstractus à proprietate) nec ejus * » venditione, manus mutetur, nec vassallus alius aut esse incipiat,

* Hic.

* *Hic*, observer que d'Argentré pousse le raisonnement tel que Dumoulin le pensoit, ou devoit le penser contre les droits, dans la vente d'un usufruit.

» aut prior designat, idque adeo ut cum onera perpetua, quæ rei » imponuntur, prætium imminuunt, & quæ ideo juribus Dominicis » obstant ut laudimiis, soleant indemnitate feudorum resarciri, » veluti reditus impositi, tamen Molinæus negat constitutione » ususfructus indemnitatem à Domino peti posse nec in consi- » deratione habendum quod propter talem constitutionem semel » atque iterum fortasse, Donus minora laudimia habiturus sit.

» Hæc perpetua est sententia Molin. quam tamen limitat, nisi » constitutio usufructus perpetua esset, aut in plura generationes, » aut locatio perpetua pro summa semel initio solvenda, quia talis » constitutio, reverà, tolerata futura esset alienatio rei, quod verum » est, inutili scilicet proprietate, si perpetuo ususfructus abscederet, » quamquam sic quidem nemo usumfructum constituit, quin in » nomen alterius contractus transeat, & Dominum quoque utile » cum usufructu transferatur, & emphiteosis efficiatur, aut alius » quilibet contractus; & si, quod de perpetua alienatione, voluit » quidem, de eâ quoque intelligant quæ fiat ad cujusque vitam, » limitat secundo alibi cum in fraudem adornata est alienatio.

Il conclut, n. 5. que les droits ne sont point dûs de la vente d'un usufruit.

X. On voit par ce que dessus, que d'Argentré ne regardoit l'usufruit *formel* séparé du fonds, qui est celui dont il s'agit, que comme un immeuble impropre; qu'en ce cas il nioit, *& merito*, qu'il fit partie du fonds; il le regardoit comme une servitude imposée, dont la vente ne produisoit aucuns droits seigneuriaux; & c'est ce que les Arrêts ci-dessus ont jugé directement.

En effet, ce n'est toujours qu'une vente de fruits qui se renouvellent chaque année, & se mobilisent chaque année.

XI. L'usufruit à vie, est, selon moi, celui que l'on peut comparer le moins à la location *ad longum tempus*, parce que sa durée est si incertaine, qu'il peut finir dès sa naissance; il n'y a rien de plus certain dans cette vente, que l'incertitude de sa durée, *est jactus retis*; & l'on ne peut la mesurer pour y asseoir des droits.

Dire que le bail à vie, ou vente à vie d'une maison, lorsqu'il porte que le preneur ou acquereur pourra démolir, changer & édifier *ad nutum*, c'est lui constituer une propriété, parce que l'usufruit doit être *salva rerum substantia*; c'est pousser trop loin le rigorisme, pour ouvrir la porte aux droits seigneuriaux: Disons mieux, c'est un pur sophisme.

Il eſt vrai que dans un uſufruit conſtitué par don, ou legs, ou bail à vie à l'ordinaire, & ſans clauſe expreſſe, le *ſalva rerum ſubſtantia* y eſt ſous-entendu; mais ce n'eſt qu'en faveur du propriétaire, pour lui procurer une indemnité contre l'uſufruitier ou ſes héritiers, s'il y a démolition ou changement; mais quand celui qui conſtitue l'uſufruit, le permet expreſſément, c'eſt à lui ſeul à qui il nuit; il ſuit de-là que l'uſufruitier uſant de la ſtipulation, en uſe, *non comme uſufruitier, mais comme mandataire du propriétaire;* il ſuit qu'à la fin de l'uſufruit le propriétaire n'a aucune indemnité à prétendre; mais cela ne dénature pas la conſtitution d'uſufruit; il eſt toujours vrai de dire avec d'Argentré, *ex hoc, manus non mutatur, nec vaſſallus alius aut eſſe incipit, aut prior eſſe deſinit*; & pour opérer des droits de relief ou de quint, il faut qu'il y ait changement de main, changement de propriétaire, tranſlation du fonds, *de manu in manum*; rien de tout cela dans la clauſe de pouvoir démolir, augmenter, changer.

Après ce que je viens de rapporter de d'Argentré, qui ne s'étonnera pas, que ſur le §. 31. *de laud.* il ait conclu aux droits, par la raiſon, que *ſi uſusfructus formalis non eſt pars fundi, tamen eſt pars fundi cauſaliter, & propter notabilem diminutionem fundi?*

Il arrive ſouvent de trouver d'Argentré contraire à lui-même; mais il faut revenir au vrai: l'uſufruit formel, *id eſt*, appartenant à un autre qu'au Propriétaire, eſt celui que nous agitons; il n'eſt ni le fonds, ni partie du fonds, même *cauſaliter*, parce que, quoique les fruits ſoient du fonds, ils ont dans ce cas un ſort différent du fonds, en ce qu'ils ſont totalement ſéparés de la propriété, tant que l'uſufruit dure; c'eſt un immeuble impropre.

XII. Henrys, Ed. 1708. Tome 1. L. 3. ch. 3. queſt. 21. traite magnifiquement cette queſtion, & décide que la vente *ou conſtitution* d'uſufruit à vie ne doit point de lods; il remarque que l'on ne doit pas tirer à conſéquence ſi l'on adjuge les droits d'un bail à ferme au-deſſus de neuf ans: voici comme il s'explique.

» Ne fait préjudice que le lod ſoit dû d'un bail à louage au-deſ-
» ſus de neuf ans, ce n'eſt pas par la nature du Contrat qui ne
» transfere ni propriété ni poſſeſſion, mais ſeulement pour le
» ſoupçon de fraude, & à cauſe qu'on préſume, qu'un ſi long
» louage cache une vente, & qu'on n'a recherché ce déguiſement
» que pour tromper le Seigneur direct, de ſorte que ce n'eſt pas
» comme d'un louage, mais comme d'une vente préſumée que le
» lod ſe paye; & ſi encore, n'y ayant autre préſomption de fraude

» que le tems du louage, plusieurs tiennent que le lod n'en peut » être demandé, non plus que de l'usufruit.

Il rapporte au même endroit un Arrêt célebre, qui jugea que le mi-lod même n'étoit pas dû d'une constitution d'usufruit par testament; il est du 20 Août 1650. confirmatif d'une Sentence de Lyon qui avoit déchargé du mi lod.

Cet Arrêt est d'autant plus remarquable qu'en ce pays le milod est donné de toute mutation qui n'est point vente, & est hors directe: cet Arrêt canonise le principe de d'Argentré ci-dessus, *in constitutione ususfructus, nec manus mutatur, ne vassallus alius aut esse incipit, aut prior esse desinit.* Principe qui convient au quint, ou lods & ventes, comme au relief; cela confirme cet autre principe que nous avons établi sur le relief, que l'on ne compte point la mutation du côté de l'usufruitier.

Henrys rejette la distinction de *ususfructus causalis* & *ususfructus formalis*; le premier, qui est joint à la propriété; le second, qui est détaché de la propriété: or de l'usufruit de la premiere espèce il n'en est pas & n'en peut être question ici, nous n'agitons que la vente d'une jouissance à vie, qui sépare toujours la jouissance de la propriété; si l'usufruit est réputé immeuble, ce n'est pas par lui-même, ni comme faisant partie du fonds, dit Henrys, mais par rapport à l'usufruitier, à l'égard duquel l'usufruit est un genre de bien qui tire à l'immeuble; & quand on dit que l'usufruit fait partie du fonds, c'est quand il est joint à la propriété, qui est l'*ususfructus causalis*, mais non quand il en est détaché, parce qu'alors les fruits sont d'une autre nature; l'usufruit, *in jure tantùm consistit*, L. 66. ch. pen. ff. de Leg. 2. Aussi la Loi, *Qui usumfr. ff. si ususfructus petatur*, dit excellemment de l'usufruitier: *Non potest dici Dominus cùm possessionem dumtaxat ususfructus, non dominium adeptus sit.* La Loi ne dit pas *possessionem fundi*, mais *possessionem ususfructûs*; donc ce n'est qu'un bail de fruits de la chose, & non un bail de la chose même.

XIII. De-là, avec Henrys, je concluds, que de constitution d'usufruit, soit par donation, testament ou vente à vie, qui est la même chose, il n'est dû rachat ni quint, toujours par le principe féodal, que pour opérer l'un ou l'autre droit, il faut que *fundum* vel *fundus transferatur de una manu in aliam manum*, ce qui ne se rencontre jamais dans un bail à vie de l'héritage.

XIV. Tels sont les principes qui m'ont ramené au véritable point de la décision de cette question; j'avertis que je parle en

général, abſtraction faite de tout texte de Coutume : il y en a qui diſpoſent ſinguliérement des baux à vie, ou uſufruit à moindre tems. Telle eſt la Coutume de Vermandois, p. e. Art. 191. 192. Telle eſt celle de Châlons 192. Rheims 90. & autres, qu'il faut ſuivre, ſans pouſſer le raiſonnement au-delà du texte.

XV. *Quid, in Queſtione propoſita die Mercurii 30a. Martii anno* 1740?

D'un fief, l'un a la propriété nue, l'autre a l'uſufruit qu'il s'étoit réſervé en vendant le fief.

Un tiers ſe préſente pour acquérir le fief, mais il veut avoir la propriété pleine, ſans quoi il déclare qu'il n'acquiert pas.

Par le Contrat qui ſe paſſe celui qui n'avoit que la propriété nue, la vend à ce tiers pour un prix, l'uſufruitier par le même Contrat vend auſſi à cet acquéreur ſon uſufruit pour un prix : & il eſt dit : leſdites deux ſommes revenantes à celle de..... Cette ſomme totale eſt touchée *par le vendeur de la propriété nue*, l'uſufruitier ne touche rien, mais le même vendeur de la propriété nue qui touche *le total*, conſtitue à l'uſufruitier 6000 livres de rente viagere, *& ce ſans que l'uſufruitier réſerve ſes hypotheques & privileges ſur la Terre.*

Le Dominant demande le quint du total. On lui répond 1°. Qu'il y a deux vendeurs & deux prix ; que quoique les deux prix ſoient réunis enſemble, néanmoins ils ont deux cauſes différentes, & ſont mis par deux perſonnes différentes ; qu'ainſi il faut néceſſairement diſtinguer le prix de la vente de la nue propriété, d'avec le prix de la vente de l'uſufruit, que dans les principes la vente de l'uſufruit, ſoit à l'acquéreur de la propriété, ce qui en ce cas éteint l'uſufruit, ſoit à tout autre, ne doit point de droits.

M. de la Vigne & moi conſultés ſur ce point, & ſur les autres pour leſquels nous étions aſſemblés, répondîmes, que ſi dans la thèſe générale la vente de l'uſufruit ne devoit rien, néanmoins dans l'eſpèce particuliere, le quint du total étoit dû, parce que la vente de la propriété pleine à l'acquéreur, n'étoit qu'une conſéquence de l'extinction de l'uſufruit, & que pour affranchir de droits, il auroit fallu que l'extinction de l'uſufruit eût été une conſéquence de la vente que l'on en faiſoit à l'acquéreur ; c'eſt-à-dire, qu'au moyen de ce que l'uſufruitier, quoique vendeur, ne touchoit rien de ſon prix, qu'au contraire, le prix de l'uſufruit étoit touché *par le vendeur de la propriété nue*, qui conſtituoit à l'uſufruitier une rente viagere, dont il ſe contentoit, & pour

laquelle il ne réſervoit pas même ſes priviléges ſur la Terre; de-là il falloit néceſſairement feindre & concevoir, *juris & de jure*, une convention antécédente, au moins d'un inſtant, entre le Propriétaire & l'uſufruitier, d'étendre l'uſufruit moyennant la rente viagere, au moyen de laquelle extinction le Propriétaire vendroit la propriété *pleine*, & toucheroit le prix *total*; que cette convention préſumée antécédente, & qui étoignoit l'uſufruit un inſtant avant la vente, opéroit la même choſe, que ſi le Propriétaire avoit, un inſtant avant, acquis & éteint l'uſufruit, moyennant la penſion viagere, & eût enſuite vendu à ce tiers la propriété *pleine*; que cette préſomption d'extinction d'uſufruit antécédente la vente en queſtion, étoit réaliſée par la réception du prix *total* par le Propriétaire & la conſtitution de la penſion; qu'au moyen de ce, ſi l'uſufruitier paroiſſoit au Contrat comme vendeur de ſon uſufruit, il étoit moins vendeur que partie conſentante à la vente de la propriété *pleine*, nonobſtant ſon uſufruit; ſa préſence n'y étoit que pour conſentement, non pour *vente* par lui, qui ne touchoit rien de ſon prix, dérogeoit à ſon privilége, & s'en tenoit à une penſion viagere; que par ce moyen l'uſufruit n'étoit pas éteint relativement à lui, mais tranſmué en une rente; que par-là il avoit moins vendu, par ce Contrat, ſon uſufruit, que conſenti à la vente de la propriété *pleine*, comme n'ayant plus d'intérêt à l'uſufruit, au moyen de la penſion dont il ſe contentoit ſur le vendeur de la propriété. Qu'ainſi le quint étoit dû pour le total comme d'une vente de pleine propriété.

Par rapport à la vente pour 10. 15. ou 20. ans, elle doit être regardée comme un bail fait au-deſſus de neuf ans, qui, quoiqu'il ne ſoit qu'un ſimple bail, néanmoins emporte un ſoupçon de fraude: on prend ce détour, pour que le Seigneur, déçu par cet Acte, ne s'apperçoive pas que la propriété paſſera inſenſiblement à l'acquéreur. C'eſt ce que Henrys, *loco ſuprà*, n. 12. explique doctement.

CHAPITRE VIII.

Du Bail Emphitéotique.

PLuſieurs Coutumes parlent du bail emphitéotique, voyons d'abord ce que c'eſt que l'Emphitéoſe.

I. L'Emphitéoſe tire ſon origine du Grec Εμφιτευσειν planter,

ameliorer une terre ; les anciens Emphitéoſes ſe faiſoient de terres à défricher ; ce Contrat nous vient du Droit Romain. *Vide Mol. ad Tit. Cod. de jure emph.* Il étoit tantôt à tems, à 99. ans, tantôt à la vie du preneur, tantôt à pluſieurs générations ; c'eſt, je crois, ce qu'en Poitou on connoit ſous le nom de Vicairies ; j'ai vû de ces Vicairies à trois & à quatre générations. Tantôt l'Emphitéoſe étoit à perpetuité ; nos baux à cens & rentes foncieres de bail d'héritage avec rétention de foi, même les ſimples rentes foncieres, y conviennent beaucoup.

Dans le véritable emphitéoſe la commiſe y avoit lieu, faute de payer les redevances ; elle y a encore lieu en certains endroits, ſur-tout en faveur des Eccleſiaſtiques. Autrefois l'emphitéote ne pouvoit aliener ſans la permiſſion de ſon Seigneur, ce qui a introduit le droit de prélation, comme je le prouverai ſur le retrait féodal, lequel n'eſt pas réellement le droit de prélation, & qui cependant dans les Parlemens de Droit Ecrit, eſt confondu avec le retrait féodal ; ce qui fait que l'on applique ſouvent mal les Arrêts intervenus ſur la prélation, qui ne devroient point ſervir de regle pour le retrait.

II. Le bail emphitéotique differe du Contrat libellaire, mais ſelon Struvius, il y a beaucoup de reſſemblance ; il differe du precaire qui ne transfere que l'uſage, & ſe renouvelle de cinq en cinq ans ; il doit être redigé par écrit, ſuivant tous les Docteurs ; Dumoulin cependant prétend que cela n'eſt pas de l'eſſence de ce Contrat.

Le même Dumoulin, *ibid.* prétend que le Contrat emphitéotique differe de la location qui n'eſt que pour un tems ; cependant on ſçait que l'emphitéoſe ſe diſtingue en perpetuel & temporaire, ou à vie, ou à certaines générations. Il dit encore, qu'il differe de la vente, en ce que dans la vente il y a un prix certain, & en ce que le Contrat de vente transfere la propriété au vendeur ; au contraire l'emphitéoſe ne porte pas un prix, & ne transfere au preneur que le domaine utile ; ce droit qui, en matiere féodale, eſt la vraye propriété, reſte *penès concedentem.*

Suivant Coquille, ſur Nivernois, titre des Bordelages, art. 15. la redevance bordeliere qui eſt en uſage dans ce Pays & dans le Bourbonnois, prend ſa ſource de ce Contrat emphitéotique.

Les Eccleſiaſtiques & autres gens de main morte peuvent donner à bail emphitéotique en obſervant les formalités requiſes. Mais cela ne s'entend point de l'emphitéoſe perpetuel, mais *ad longum tempus*, à 99 ans.

Nous avons dit que l'emphitéoſe pouvoit être perpetuel, qu'il pouvoit être temporaire ; le perpetuel, quand il eſt fait par le Seigneur de l'héritage, avoiſine notre bail à cens, il eſt le même pour les effets ; nous n'en parlerons plus : quand il eſt fait par le preneur emphitéote, le canon annuel qu'il y impoſe n'eſt qu'une rente ſimple fonciere.

L'emphitéoſe à tems peut être à 99. ans, comme nous l'avons déja obſervé, il peut être à la vie du preneur, ou à pluſieurs vies ; les Coutumes d'Anjou, art. 402. & Maine 413. les appellent baux à viage ; en Dauphiné, on l'appelle albergement. *Vide* Brillon ſur ce mot.

III. Quant aux droits ſeigneuriaux, les Auteurs s'accordent aſſez pour conclure qu'il n'eſt dû quint en fief, ni lods en roture pour bail emphitéotique à 99. ans, ou à vie, j'ajoute même pour l'emphitéoſe perpetuel, *limita*, ſi dans ces baux il n'y a pas deniers déboursés, auquel cas les droits ſont dûs au *prorata*. Arrêt du 29 Novembre 1607. *Dun. Ed.* 1702. Titre des Cenſives, L. 2. ch. 2. Sect. 1. C'eſt auſſi la diſpoſition des Coutumes d'Anjou & du Maine *ſuprà*, qui décident auſſi que le retrait y a lieu.

Si c'étoit un bail emphitéotique d'un fief, avec tous les droits du fief, comme celui de Joux, Coutume de Sens, donné à bail à 99 ans au ſieur Demareſt, Seigneur par moitié de Paliſ en Champagne, quoique la directe reſte au bailleur, cependant comme il y a une eſpèce de vaſſalité transferée, y a-t'il rachat ? Poquet de Livonnieres, Traité des Fiefs, L. 4. ch. 5. tient qu'en Anjou, ce bail n'ouvre point le rachat, & cela à cauſe de l'Art. 127. qui dit, qu'il n'en eſt point dû du bail à rente ; cela eſt bon dans ſa Coutume, & autres qui permettent le jeu du total du fief, en ſe réſervant la foi ; mais je tiens que le relief eſt dû. C'eſt auſſi l'avis de Dupleſſis, Titre du Relief.

IV. Le preneur peut ceder ſon bail à un autre, il peut avant l'expiration le recéder au Seigneur, ſi c'eſt un fief, & qu'il n'y ait argent baillé, relief ſera dû pour la ceſſion à un autre que le Seigneur ; s'il y a deniers déboursés, quint eſt dû ; ſi c'eſt une roture, n'eſt rien dû, s'il n'y a argent, auquel cas lods ſont dûs au *prorata*.

M. de Cambolas, L. 1. ch. 42. rapporte un Arrêt qui a jugé que l'emphitéote qui avoit pris les terres à un double de cens par arpent, avoit pû les redonner à locatairie perpetuelle ſous une plus groſſe redevance envers lui, ſans que le Seigneur pût s'en plaindre.

plaindre; cet Arrêt eſt du 22 Avril 1593. conforme à un autre qu'il ne date pas; de-là il poſe pour maxime, que l'emphitéote peut impoſer cens ſur cens; il compare cela au jeu de fief ſans démiſſion de foi.

Je ne puis adhérer à ce ſentiment.

1°. Il faut ſuppoſer l'emphitéoſe perpétuelle. 2°. Je tiens bien que le preneur peut donner à rente envers lui l'héritage qu'il tient à cens, ſans que le Seigneur direct puiſſe s'en plaindre, mais cette rente n'eſt ni cens, ni repréſentative du cens, que quelques Coutumes appellent cens *mort*, emportant directe Seigneurie, lods & ventes; ce ſera une rente ſéche, un cens mort, comme nos rentes de bail d'héritage faits par autre que le Seigneur. La maxime cens ſur cens ne vaut, eſt univerſellement reçue: la Coutume d'Amiens en a une diſpoſition formelle qui doit être ſuivie par-tout, parce qu'elle eſt dans les principes; en l'art. 33. elle permet le jeu de fief, mais en l'article 42. elle dit, que le tenancier *cottier*, c'eſt le preneur à cens, ne peut donner à cens ou ſurcens envers lui, & que, s'il le fait, le bail eſt nul, & n'y a de preſcription contre le Seigneur, ce qu'on entend d'un cens, ou ſurcens emportant directe Seigneurie, car bail à rente fonciere ſimple ne ſeroit nul.

3°. Il y a une différence notable entre le vaſſal & le preneur à cens; le vaſſal, quoiqu'il ſoit dans la directe de ſon dominant, étant une fois inveſti, a toute la Seigneurie des héritages qui forment ſon fief, & quand il ſe joue à foi ou à cens Seigneurial, il eſt Seigneur direct des héritages dont il ſe joue; au contraire l'emphitéote preneur à cens, n'a aucune directe ſur les héritages de ſa priſe, elle eſt reſtée entiere pardevers ſon Seigneur, & conſéquemment il ne peut ſe jouer pour ſe créer une Seigneurie. C'eſt auſſi le ſentiment de Boucheuil, ſur l'art. 99. de Poitou, n° 17. où il parle des différentes ſortes de baux.

V. Comme l'emphitéote tire ſon origine de la conceſſion des terres incultes pour les défricher, on peut rapporter à ce titre le bail à complant, dont parlent pluſieurs Coutumes, p. e. Poitou, art. 99. dans l'explication duquel Boucheuil comprend l'emphitéoſe, la Rochelle, art. 62. Angoumois, art. 20.

Le complant eſt une terre donnée par le Seigneur, à la charge d'y planter vignes; il s'y réſerve une portion des fruits, & c'eſt cette portion réſervée qu'on appelle le droit de complant. Boucheuil, ſur cet article, obſerve judicieuſement, que ſi, comme

.e terrage, ce bail eſt fait par le Seigneur avec ce ſeul droit; il eſt Seigneurial; s'il eſt fait par le preneur à cens, qui peut auſſi donner à complant, ce droit n'eſt qu'une rente fonciere. Pour ſçavoir les obligations du preneur à complant, *vide* l'art. 61. de Poitou.

SECTION UNIQUE.

Des Bordelages de Nivernois & Bourbonnois.

M. Gui Coquille nous apprend, je l'ai ci-deſſus obſervé, que le bordelage uſité en Nivernois, & qui l'eſt auſſi en Bourbonnois, prend ſa ſource dans le contrat emphytéotique; c'eſt ce qui m'engage à traiter ici de ce droit.

I. Le bordelage eſt un contrat par lequel le Seigneur donne un héritage à certaine redevance particuliere & caractériſée; je ne me ſuis pas ſervi du terme d'*immeuble*, j'ai dit héritage, pour ſignifier un champ ou une maiſon & héritage *de campagne*, parce que par l'article 30. de ce titre, bordelage n'a lieu ſur les maiſons des Villes. Coquille remarque cependant en ſa queſtion 52. que l'uſage a introduit le bordelage ſur les maiſons des Villes; il dit qu'à la premiere aſſemblée des Etats, il faudroit faire une réviſion de la Coutume, parce que cela eſt contraire au vrai établiſſement du bordelage. Il a raiſon, c'eſt un abus d'autant plus inſoutenable, qu'il eſt contre le texte, conçu en termes négatifs, & que la ſujettion du bordelage eſt un obſtacle à la décoration des Villes.

II. Cette redevance s'appelle rente, ou redevance bordeliere; elle conſiſte eſſentiellement & ſubſtantiellement en trois choſes, argent, grains & plume, ou au moins des trois choſes, deux, ſans quoi le contrat n'eſt pas réputé bordelier, s'il n'en eſt convenu par le contrat, & c'eſt à ces caractères que dans ce Pays on reconnoît, ſi la redevance eſt ou n'eſt pas bordeliere. C'eſt la diſpoſition préciſe de l'article 3. de la Coutume de Nivernois, titre des bordelages; auſſi ſur cet article, Coquille remarque, que les bordelages ſont gros; c'eſt-à-dire, que cette redevance eſt forte, à la différence du cens, qui eſt toujours modique.

Le même Coquille, ſur cet article, demande, ſi le détempteur bordelier, obligé de donner du bled, doit le donner du meilleur; il diſtingue ſi le bordelage eſt ſur une maiſon, (*adde*, de Bourg

ou de Village, à cauſe de l'article 30. il en eſt quitte en donnant du médiocre ; ſi le bordelage eſt ſur héritage propre à porter bled, il le donne tel qu'il le recueille, pourvu que le bled ne ſoit pas de mauvaiſe nature par la faute du détempteur.

III. Cette diſtinction eſt excellente, ainſi que la raiſon qu'il en donne : *La redevance étant ſtipulée en fruits, elle doit être payée des fruits qui ſe levent ſur l'héritage* ; *ce ſont les fruits qui doivent la redevance* ; en effet, la ſtipulation de grains dans la conceſſion d'un héritage propre à porter grains, indique une réſerve, par le Seigneur, d'une portion des fruits qui ſe recueilleront ſur l'héritage. Si au contraire la redevance eſt en bled & argent ſur une maiſon qui n'en produit point, ou ſur une terre qui ne ſoit de labour, je tiens avec Coquille, que l'on doit fournir du bled loyal & marchand, ni du meilleur, ni du plus bas, mais du bled commun : c'étoit au Seigneur à faire la ſtipulation plus claire, *potuit legem apertiùs dicere.*

IV. Le bordelage emporte directe Seigneurie, le tiers du prix de la vente, le droit de retenue ; c'eſt le retrait cenſuel, le droit de retour au Seigneur par défaut d'hoirs ou de communs. C'eſt la diſpoſition de l'article 2. de ce titre de Nivernois.

De cette diſpoſition, j'en induis, & je tiens, que pour créer un bordelage, il faut être Seigneur de l'héritage ; il faut avoir le fief d'où cet héritage eſt détaché, ou bien être propriétaire d'un franc-aleu, noble ou roturier ; il n'importe, cette diſtinction ne regarde que les partages des francs-aleux, mais l'un & l'autre ſont indépendans, ne reconnoiſſent aucun Seigneur direct, & peuvent concéder des portions de leur franc-aleu, pour être tenus d'eux à foi, à cens, ou à autre redevance emportant directe Seigneurie, parce que les propriétaires de ces francs-aleux ſont Seigneurs de l'héritage qu'ils concedent : en un mot, pour concéder en bordelage, il faut être *Seigneur* de l'héritage concédé, ſans cela une redevance ſtipulée en grains, argent & plume, ou des trois deux, ne feroit pas pour cela un bordelage, parce qu'alors celui qui l'auroit créé, n'étant ni Seigneur du fief, ni poſſeſſeur de franc-aleu, ſeroit lui-même preneur à cens, & ne pourroit impoſer ſur ſon héritage une redevance emportant directe Seigneurie, par la maxime poſée au chapitre précédent, *cens ſur cens ne vaut* ; c'eſt ce que dit auſſi l'art. 12. du titre des cens.

V. Ce principe que je poſe eſt conſtamment l'eſprit de l'art. 2. qui déclare que le bordelage emporte directe Seigneurie, & c'eſt

la disposition de l'article 13. du titre des cens de cette Coutume; qui dit : *Désormais bordelage ni autre redevance portant directe, ne pourra être mis sur cens d'autrui.* Aussi Coquille, sur cet article 13. *in fine*, dit : *Pourquoi est bon de juger les bordelages sur cens d'autrui, comme simples rentes foncieres.*

Outre cela, les Arrêts jugent toutes grosses rentes, même dûes au Seigneur, & qui ne lui tiennent pas lieu de cens, prescriptibles & sujettes à être purgées par le décret; il y en a un Arrêt du 11 Janvier 1660. rapporté par Chenu, cent. 2, quest. 32. un autre du 20 Avril 1630. rapporté par Lelet, sur l'art. 445. de Poitou.

Il y en a un troisiéme recent donné en la Coutume de Nevers du 19 Février 1733. au profit de François & Charlotte Merchine, contre la veuve Michel Postrelot, Ecuyer Sieur du Griffon; la Sentence de Nevers du 30 Août 1727. adjugeoit à cette veuve deux rentes bordelieres; les Appellans prétendirent qu'elles étoient prescrites, la Sentence fut infirmée, la veuve du Griffon déboutée de sa demande, avec dépens. Me Sarazin, Avocat, écrivoit pour les Appellans, j'ai son Mémoire imprimé; son moyen, pour soutenir ces rentes prescriptibles, étoit que l'intimée n'étoit point Dame du fief de ces héritages; que, suivant l'article 13. du titre des cens, les seules rentes Seigneuriales, tenant lieu de cens ou de bordelage, étoient imprescriptibles. L'Arrêt les jugea prescrites, & dès-lors jugea que les rentes n'étoient pas un bordelage, & que pour créer un bordelage, qui, à l'instar du cens, emportoit directe Seigneurie, il falloit être Seigneur de l'héritage que l'on prétendoit bordelier. La rente, ou directe bordeliere, n'est pas prescriptible, non plus que le cens; c'est ainsi que s'en explique Coquille sur l'art. 12. du titre des cens, & nous l'avons expliqué dans notre Traité des Prescriptions, & c'est en ce sens qu'il faut entendre l'article 28. du titre des Bordelages, qui dit : Que cette redevance se prescrit comme le cens; ce n'est pas la directe bordeliere qui se prescrit, c'est la redevance pour *ce qui en est échu*, comme du cens qui est imprescriptible *in se*, mais dont les arrérages se prescrivent.

VI. La redevance bordeliere peut être dûe à jour certain, elle peut être dûe sans jour certain.

1°. *Casu.* L'article 10. distingue, ou le lieu, ou l'Hôtel de Seigneur bordelier est dans la distance de 4. lieues, & elle est portable, ou le manoir Seigneurial est au-delà de 4. lieues, & elle est

querable. 2°. *Casu.* Il faut suivre l'usage du Pays pour le payement des rentes foncieres. *Adverte*, que la redevance Bordeliere, portable ou querable, n'est pas moins Seigneuriale, ce n'est que la distance du lieu Seigneurial, qui la rend de l'une ou de l'autre espèce, mais elle emporte toujours directe Seigneurie, *quod intelligo*; ainsi que ce que nous en dirons ci-après, bien entendu qu'elle soit créée par le Seigneur de l'héritage.

Coquille sur cet article 10. demande si le détempteur Bordelier est obligé de porter la redevance au cas que le Seigneur change le lieu du payement, ou aliéne la directe Seigneurie; & il paroît distinguer: car il dit que dans le cas de changement de domicile ou d'aliénation de Seigneurie, le détempteur Bordelier n'est tenu de porter qu'au lieu nommé par le bail; le Seigneur Bordelier ne pouvant par son fait surcharger son tenancier; si, dit-il, le Bordelage dépend d'une Seigneurie ou d'un fief, alors il doit porter au manoir Seigneurial s'il y en a.

Par-là, Coquille semble admettre que le Bordelage peut être constitué par toutes personnes: je tiens l'avis que j'ai ouvert cidessus, le preneur à cens ne pouvant créer bordelage sur *cens d'autrui* dit l'art. 13. du titre des Cens, parce que cela surchargeroit l'héritage de deux droits en cas de vente, l'un des lods l'autre du tiers denier; par conséquent, cela nuiroit au vrai Seigneur de l'héritage: il faut, pour entendre cet endroit de Coquille, opposer le cas où le bordelage dépend d'un fief: car au cas où il dépend d'*un franc-aleu*, dont ce Pays est rempli, il est autorisé sans titre, & dire si le bordelage dépend d'un fief, le détempteur bordelier doit au Manoir Seigneurial, s'il y en a un, sinon en la demeure du Seigneur, pourvû qu'il soit dans la distance de quatre lieues; si le Seigneur aliéne la directe Seigneurie, comme il le peut: en ce cas, le nouveau Seigneur bordelier ne pourroit demander la commise, si le détempteur bordelier portoit au lieu nommé par son bail; mais je tiens en même temps, que comme le bordelage est dû au Seigneur, nom au lieu nommé par le bail; ce lieu n'a été nommé que pour la commodité du détempteur, & dans un temps où le Seigneur ne prévoyoit pas aliéner sa directe, & que le détempteur bordelier doit porter en la demeure du nouveau Seigneur; si elle est dans la distance des quatre lieues, pourvû que le nouveau Seigneur lui ait notifié sa demeure & son acquisition, parce que l'indication du lieu dans le bail à bordelage n'est censée faite que comme étant ou la de-

meure du Seigneur, ou le lieu qui lui eſt le plus commode pour recevoir, & non pas pour ôter au Seigneur la liberté d'aliéner ſa directe, ou pour dénaturer le bordelage en ce cas, & le rendre querable, & faire, par-là, la condition du nouveau Seigneur plus mauvaiſe: ſi le Seigneur Bordelier, ancien ou nouveau, change de domicile, je tiens qu'il doit le notifier au détempteur, & s'il eſt dans les quatre lieues, le détempteur doit lui porter la redevance, parce qu'encore une fois la redevance eſt dûe au Seigneur, & non pas au lieu marqué; mais juſqu'à la notification du changement de domicile, le détempteur bordelier eſt bien liberé quand il porte au lieu marqué par le bail: ce n'eſt pas ici le cas des fiefs, où le lieu de l'hommage ne peut être changé en ſa cauſe, ſans le conſentement du vaſſal, *quod limita*, pour les fiefs mouvans d'un Château ou Manoir titré: car pour les fiefs mouvans d'un autre fief, où le lieu & la cauſe de l'hommage ne ſont pas titrés, c'eſt toujours au Manoir que le vaſſal doit aller, quand bien même le Seigneur changeroit ſon manoir, pourvû toutefois que le nouveau manoir fût dans l'étendue du fief dominant, parce que ſuivant les Coutumes, la foi dûe au Seigneur, eſt dûe au manoir, & non pas par-tout où il plaît au Seigneur d'aller, ſi ce n'eſt dans quelques Coutumes ſingulieres, comme Orléans, qui veut que le vaſſal aille trouver ſon Seigneur s'il eſt dans les dix lieues: *Nota*, je ne dis pas que la mouvance ne peut être aliénée ſans le conſentement du vaſſal: j'ai prouvé *ſuprà* le contraire, mais je dis la cauſe ou le lieu; l'acquereur de la mouvance devenant portionnaire du fief, eſt reconnu *ratione veteris Caſtri*.

VII. Le détempteur bordelier doit payer tous les ans ſa redevance, & s'il ceſſe de payer pendant trois ans conſécutifs, il commet l'héritage au profit du Seigneur, art. 4. & 5. & en cela le bordelage imite la redevance emphytéotique au moins dans le vrai principe, & dans la rigueur de l'emphytéoſe.

Mais ces articles diſtinguent le preneur premier, & ſon héritier, ou ſucceſſeur médiat ou immédiat; le preneur premier, quand il ceſſe de payer pendant trois ans *de ſuite*, commet l'héritage, mais l'héritier ou ſucceſſeur ne commet qu'au cas qu'il ait payé deux ans depuis qu'il a ſuccédé, & qu'après il ceſſe pendant trois ans conſécutifs.

Coquille dit ſur cela, que c'eſt parce que le détempteur contre lequel on veut exercer la commiſe, ne doit ignorer ni la charge

de l'héritage, ni celui à qui elle eſt dûe, ni de quelle ſomme & quantité, & pour commettre, il faut que la demeure de payer ſoit avec mauvaiſe foi, ou vraye contumace.

Pour entendre bien ce raiſonnement qui eſt juſte, il faut dire que le preneur premier revêtu du bordelage, *id eſt*, celui qui a pris le bail eſt toujours en mauvaiſe foi quand il ceſſe de payer pendant trois ans conſécutifs; la raiſon eſt que celui qui a pris le bail à bordelage ne peut ignorer ni la charge, ni la quantité, ni le lieu, ni le Seigneur à qui elle eſt dûe, à moins que le Seigneur ne fût décedé, & n'eût laiſſé pluſieurs héritiers qui ne lui auroient pas notifié leur partage, auquel cas il ignoreroit à qui il doit.

Mais l'héritier ou ſucceſſeur *qui n'a pas encore payé*, comme il n'a pas pris le bail, il eſt cenſé l'ignorer juſqu'à ce qu'il ait payé; ce n'eſt que par le payement qu'il connoît & celui à qui il eſt dû, à la charge de ſon héritage; auſſi la Coutume veut deux ans de payement par l'héritier du preneur, ou ſon ſucceſſeur, auparavant que le Seigneur puiſſe intenter commiſe contre lui faute de payement pendant trois ans.

VIII. Mais par ce payement de deux ans que la Coutume requiert avant que l'héritier ou ſucceſſeur puiſſe commettre, la Coutume ne donne pas en cela à cet héritier le moyen de faire perdre au Seigneur ſa redevance, il faut entendre ce payement pendant deux ans, ou d'un payement volontaire, ou d'un payement forcé, ou même d'un payement qui auroit été demandé par deux commandemens conſécutifs, après leſquels, s'il eſt encore trois ans ſans payer, la commiſe a lieu; ma raiſon eſt que la Coutume, en même-temps qu'elle veut une contumace averée, elle ne veut pas qu'il dépende du ſucceſſeur de vouloir ignorer ce qu'il doit, ou à qui il doit, & la contumace eſt averée après que lorſqu'il y a eu deux payemens forcés, ou deux commandemens faits avec copie du bail à bordelage, il ceſſe encore de payer pendant trois ans conſécutifs.

Je dis la même choſe du preneur, même dans le cas où le Seigneur eſt décedé, & a laiſſé pluſieurs héritiers, ſurtout s'il n'y a ni lieu, ni jour marqué; je tiens qu'à l'égard du preneur comme à l'égard de tout autre qui auroit payé, le ſucceſſeur du Seigneur, à titre univerſel ou à titre ſingulier, doit ſe faire connoître, & par rapport au preneur, il ſuffit d'un commandement par l'héritier ou ſucceſſeur du Seigneur.

IX. Nous avons dit que faute de payement pendant trois ans

la commiſe avoit lieu ; la Coutume art. 6. & 7. ſemble donner au Seigneur la liberté de rentrer de plein droit ſans avoir fait juger la commiſe, en diſant, art. 7. *s'il entre en poſſeſſion réelle & actuelle*, mais le même art. dit, *toutefois ne peut expulſer le détempteur ſans Ordonnance de Juſtice, ſi autrement n'étoit convenu* ; il faut donc faire juger la commiſe ; & comme en France nous ne connoiſſons point les peines infligées & encourues de plein droit, quand il en ſeroit convenu par le bail, je tiens d'après le ſçavant Domat ſur le pacte commiſſoire, que ces clauſes réſolutoires n'ont pas lieu *ipſo jure*, qu'il faut le demander, & le faire ordonner.

X. Mais, *quid?* Si, faute de payement pendant trois ans continuels, le Seigneur ayant demandé la commiſe, le détempteur fait offres réelles des trois années, la commiſe aura-t'elle lieu par la ſeule ceſſation de payement pendant les trois ans ?

Ce qui forme le doute, c'eſt l'article 8. qui dit que le détempteur doit offrir avant que le Seigneur ait fait ſes diligences, ſoit par adjournement, ſoit par priſe de poſſeſſion actuelle, & Coquille ſur cet article ne veut pas que l'on agite la queſtion de ſçavoir ſi la demeure eſt purgée avant la conteſtation ; il dit que dès-lors que le Seigneur a déclaré ſa volonté pour la commiſe, le droit lui eſt acquis *ipſo jure*, & pour la propriété & pour la poſſeſſion, parce que la Coutume fait le Seigneur ſaiſi ; il s'appuye ſur la loi *Commiſſoriæ*, *Cod. de pact. inter emp. & vend.*

XI. Je n'adhére nullement à cette opinion.

1°. La Coutume ne tient pas le Seigneur ſaiſi *ipſo jure*, par défaut de payement par trois ans ; l'art. 7. dit qu'il ne peut expulſer *ſans Ordonnance de Juſtice* ; ainſi, quand l'art. 8. qui dit *ou par adjournement, ou par priſe de poſſeſſion actuelle* ; cette derniere clauſe ne donne pas au Seigneur l'alternative *ad libitum* d'adjourner ou de prendre poſſeſſion actuelle *ipſo jure*, cela croiſeroit l'article 7. qui ne lui permet d'expulſer qu'en conſéquence d'Ordonnance de Juſtice, cela ne veut dire que, *ou quand*, en vertu d'Ordonnance de Juſtice, *le Seigneur a pris poſſeſſion actuelle*, alors les choſes n'étant plus entieres, & l'héritage étant retourné au Seigneur, les offres du détempteur deviennent inutiles. 2°. Nous avons fait voir *ſuprà*, que le pacte commiſſoire n'opéroit pas *ipſo jure*, & que ſi l'acquéreur ſous pacte commiſſoire, après le temps préfix expiré, payoit, le pacte n'avoit pas lieu. 3°. Dès que la Coutume, art. 7. veut Ordonnance de Juſtice pour expulſer ; je tiens, contre Coquille, que le ſimple adjourne-

ment

ment pour expulſer, ne ſuffit pas pour rendre vaines les offres du détempteur, que s'il offre réellement il y ſera reçu; les commiſes ſont odieuſes, ſurtout celles, faute de payement qui peut être occaſionné par des pertes arrivées au détempteur; l'article 8 doit être interprêté d'un ajournement ſuivi de Sentence déclaratoire de commiſe.

C'eſt ainſi que l'ont penſé les Auteurs cités par Auroux des Pommiers ſur l'art. 502. de Bourbonnois; & c'eſt le vrai, dira-t'on, que cet art. 502. veut que le tenancier ait été interpellé de payer les trois années avant de commettre, & que l'art. 8. de Nivernois ne le dit pas: c'eſt une pure équivoque, l'art. 7. de Nivernois ne permet pas d'expulſer par voye de fait faute de payement; l'art. 8. veut un adjournement; dès-là, dans ces deux Coutumes il faut interpeller le détempteur, & l'adjourner à fin de commiſe enfin, dès que la Coutume veut un adjournement, il eſt indubitable qu'elle veut que le Juge y ſtatue, & dire que cet adjournement ſuffit, & que nonobſtant les offres réelles du détempteur, le Juge doit prononcer la commiſe qui eſt acquiſe par le ſeul adjournement, c'eſt une pure cavillation, c'eſt une dériſion à Juſtice; il auroit fallu que la Coutume eût textuellement décidé qu'après la ſimple interpellation la commiſe étoit acquiſe, mais dès qu'elle veut un adjournement, la commiſe *eſt ſub judice*, & le Juge qui voit les offres réelles & intégrales du détempteur, n'eſt point aſtrait à déclarer l'héritage commis: je dis plus, il ne doit pas le déclarer, *odia reſtringenda:* je vais encore plus loin; il s'agit d'une commiſe d'héritage amélioré par le détempteur bordelier: l'Article 8. entre les diligences du Seigneur, met la priſe de poſſeſſion actuelle, qui, encore une fois n'eſt pas l'alternative de l'adjournement *ad libitum* du Seigneur: je dis que *hæc verba ſunt improprienda*; & qu'au contraire, ſi entre le Jugement de commiſe, & l'exécution du Jugement de commiſe, le détempteur bordelier offroit à découvert, il faut le recevoir à payer, le Seigneur n'ayant point encore pris poſſeſſion.

XII. Si le détempteur bordelier étoit créancier du Seigneur, & que faute de payement pendant trois ans le Seigneur eût demandé la commiſe, ſera-t'il recevable à propoſer la compenſation? Cette queſtion partage les Auteurs.

Guy-Pape traite cette queſtion en ſa déciſion 171. n. 5. à l'égard de l'emphitéote; nous avons dit d'après Coquille que le bordelage avoit ſon principe dans l'emphitéoſe; Guy-Pape dit;

j'ai manqué à payer le canon annuel, le Seigneur agit en commise, je lui réplique qu'il me doit une somme égale; la commise a-t'elle lieu? Il répond, *dic quod non, quia in pœnalibus fit ipso jure compensatio ut pœna evitetur, licet alias compensatio non fiat nisi opponatur*; il se fonde sur la Loi *etiam, Cod. de Compens.* mais cette Loi ne parle que de la compensation à l'égard d'un fideicommis. Baron en sa Note sur cette décision est de même avis. Ferrerius après avoir balancé les avis, le décide ainsi.

Coquille en ses Questions & Réponses, ch. 54. est aussi d'avis que la compensation s'est faite de plein droit, & que le détempteur bordelier n'encourre pas la commise.

Dumoulin sur l'art. 62. *hodiè* 85. n. 19. *& seq.* agite cette question par rapport au censitaire, & prétend que la compensation n'a pas lieu, parce que la dette n'est pas de même nature, & de même privilege, c'est au nomb. 30. où il parle de l'emphitéote; & la raison qu'il en rend num. 31. est que par-là, *emphiteuta non honoraret, nec recognosceret Dominum, nec satisfaceret obligationi Dominicæ:* il modifie cependant son opinion, n. 32. au cas, où avant le laps des trois ans l'emphitéote opposeroit la compensation, *quia obligatio compensationis, recognitionem Domini includit*, num. 33. il modifie encore, *si emphiteuta est rusticus juris ignarus*, & il dit que *quamvis res caderet in commissum, tamen debet restitui in personæ qualitate:* enfin, num. 37. il conclut que *compensatio non fit ipso jure ad evitandam multam*, que même étant *offerte avant les trois ans, le Seigneur n'est pas tenu l'accepter*; que cependant si la redevance étoit forte, *in grano*, alors la compensation opposée auroit lieu.

Le Président Duret dont Me. Auroux des Pommiers, commentateur de Bourbonnois nous a transmis les notes, & de plusieurs autres Jurisconsultes du Païs, sur l'art. 502. qui parle de la commise de l'héritage bordelier, faute de payement pendant trois ans continuels, dit, *quid igitur si Dominus, cessantis debitor erat, ita ut alias debitum cum accessionibus bordelariis compensationem reciperet, planè, & si generaliter ad evitandam pœnam mero jure compensatio fiat, tamen non obtinet in commisso quod sustinetur ob Domini contemptum propter inæqualitatem, enim vero si prædii bordelarii possessor, & idem creditor compensationem objecerit, magis est ut prosatisfactione habeatur hujusmodi objectio, cum implicitam solutionem, perfectam, recognitionem, & sufficientis reverentiæ exhibitionem contineat.* C'est aussi l'avis d'Auroux des Pommiers.

Ces deux Auteurs ne disent pas précisément que pour faire valoir la compensation, le détempteur doit l'offrir avant l'expiration des trois ans, mais cela se sous-entend assez par la façon dont ils s'expliquent, en soutenant qu'en ce cas la compensation de droit n'a pas lieu.

Enforte que du sentiment de Dumoulin & de ces deux Auteurs, on doit en conclure, que la défense du détempteur bordelier adjourné en commise faute de payement pendant trois ans continuels, ne peut pas être fondée sur la compensation faite de plein droit, mais qu'il doit la demander à l'échéance des trois ans avant l'adjournement en commise.

Solution de la question.

XIII. J'avoue que dans mes premiers cahiers, j'étois de cet avis, l'air de mépris qui paroit dans la tranquillité du détempteur bordelier, qui confiant en sa créance, & sur ce que la compensation se fait de plein droit, n'offroit rien à son Seigneur, qu'il sçavoit en état de demander la commise faute de payement pendant trois ans continuels, & qui attend la demande en commise pour opposer la compensation ; cet air de mépris m'avoit attiré à cet avis, car la raison de Dumoulin qu'il faut que la dette que l'on veut compenser soit de même nature & privilege que celle que l'on veut éteindre, ne me touche pas ; la compensation a lieu d'une dette claire & liquide, à une autre dette claire & liquide, disent les Coutumes, & cela est vrai.

Maturiùs cogitans, je me rends à l'avis de Guy-Pape & ses Annotateurs, & de Coquille ; il s'agit ici d'une peine de commise : il est question de dépouiller un détempteur d'un héritage qu'il a amélioré ; il est vrai qu'il est mieux de l'offrir à l'expiration des trois ans avant l'adjournement en commise, mais faute de l'avoir fait, dire que l'opposer pour défense à la demande en commise, cela ne doit pas être admis, c'est une pure cavillation.

En effet, si d'un côté le détempteur bordelier sçavoit que faute de payement pendant trois ans continuels, la commise étoit ouverte, il sçavoit aussi qu'il étoit créancier de son Seigneur ; je suppose sa créance liquide, *& egale* parce qu'en bordelage, pour éviter la commise, il faut payer tout ; il sçavoit que la compensation se fait de droit, qu'elle est un vrai payement, *qui compensat solvit*, dit Godefroy sur la Loi 4. *in fine*, ff. *qui potiores* ; d'un autre côté le Seigneur qui demande la commise faute de payement des trois ans, sçavoit qu'il étoit débiteur du détempteur d'une somme liquide & égale, &, en cet état, demander la commise, refuser

de ſa part la compenſation offerte pour défenſe, c'eſt une fin de non payer ſa dette qu'il oppoſe, il veut punir d'abord celui à qui il doit, & aviſer enſuite quand il le payera: je tiens que la demande en commiſe contre une compenſation offerte, eſt une dureté qui ne ſe tolere pas; la compenſation ſe fait de plein droit, dit la Loi 4. *Cod. de Comp.* quand la ſomme que l'on veut compenſer eſt claire & liquide, elle ſe fait ſans la participation des Parties; il eſt vrai pourtant qu'elle doit être demandée, mais quand elle eſt demandée, elle eſt cenſée faite à meſure que les créances reſpectives ſe ſont trouvées en état d'être compenſées: or, ſurtout dans le cas de commiſe, dire qu'elle n'eſt pas cenſée faite, qu'elle ne peut avoir effet, parce qu'elle n'eſt oppoſée que pour parer à la commiſe, c'eſt une cavillation, dès qu'elle eſt oppoſée; la Loi prononce qu'elle s'eſt faite *ipſo jure*, ſi elle eſt cenſée faite en ce cas; donc lors de la demande en commiſe le détempteur ne devoit rien, ou eſt réputé ne rien devoir; en conſéquence il eſt abſurde de dire, que faute de l'avoir demandée avant la demande en commiſe, elle n'aura pas lieu, & que le détempteur perdra ſon héritage.

XIV. Quoique la commiſe ſoit adjugée faute de payement, cependant le détempteur n'eſt pas libéré pour cela des arrérages de la rente; c'eſt la diſpoſition de l'article 9. des Bordelages de Nivernois; cet article paroît contre le Droit commun; on peut dire, que c'eſt parce que l'héritage a été concedé ſans autre charge que celle de la rente, que ce n'eſt pas le cas où l'on rentre dans un héritage baillé à rente, & où on impute ſur ſoi-même les arrérages. Coquille dit que cela fait connoître que la commiſe eſt une pure peine infligée à la négligence, que le détempteur a recueilli les fruits, & qu'il eſt dédommagé. Cependant un héritage eſt baillé à rente fonciere, c'eſt-là la ſeule charge envers le bailleur, qui, en rentrant faute de payement, ne peut répéter ces arrérages, s'il n'y rentre par eſtimation, en faiſant voir que l'héritage ne vaut pas ce qui lui eſt dû d'arrérages. A mon avis, la ſeule bonne raiſon de cet article, eſt, que cela eſt écrit, il ne faut pas raiſonner au-delà, mais je ne l'étendrois pas aux bordelages de Bourbonnois, qui ne portent pas cette dure diſpoſition, & les Commentateurs ne l'y ont pas ajoutée.

XV. Le détempteur Bordelier ne peut démembrer, partir; ni diviſer la choſe, ou choſes bordelieres contenues au même bail, encore qu'elles ſoient en pluſieurs pieces, ſans le congé de

ſon Seigneur, ſinon il y a commiſe : & après que le Seigneur a fait commandement *au détempteur*, non pas, dit fort bien Coquille, à l'acquéreur de remettre dans tel temps les choſes au même état, le tems paſſé, à compter du jour du commandement, le Seigneur peut s'en dire ſaiſi, ſans apprehenſion de fait, intenter toutes actions & complaintes contre les acquéreurs de portions, articles 11, 12 & 13.

De-là trois Queſtions. 1°. En ſuppoſant arrivés les cas prévûs par ces articles, la commiſe a-t'elle lieu de plein droit ? 2°. Tout le bordelage eſt-il commis ? 3°. Quel eſt ce démembrement prohibé ? Quelle eſt cette diviſion interdite au détempteur bordelier ?

XVI. Sur la premiere queſtion, ſi l'on en croit Coquille, la commiſe a lieu de plein droit après la ſemonce ou commandement de réunir. Il tient la même opinion, ch. 56. de ſes Queſtions & Réponſes, ſinon qu'il dit, qu'il faut qu'il y ait contumace d'an & jour, *ſupple* de réunir ; l'article 490. de Bourbonnois tient la même diſpoſition pour les héritages taillables, le 148. de la Marche parle de même que Bourbonnois.

Jabelly, ſur Marche, & les Annotateurs cités par Auroux des Pommiers ſur Bourbonnois, ſe conforment plus à l'uſage de la Cour, qui ne reconnoît point ces commiſes de droit ; il faut, diſent-ils, & je tiens ce parti, que la commiſe ſoit demandée & adjugée, & de même qu'en Anjou, quand il y a dépié, l'action de commiſe ſe preſcrit par 30 ans, lorſque les acquéreurs ont joui paiſiblement & publiquement ; je tiens que ſi un acquéreur de portion bordeliere avoit joui 30 ans, la commiſe ſeroit preſcrite.

Si avant la commiſe demandée, même ordonnée, le bordelier rétablit les choſes, je tiens avec les Commentateurs de Bourbonnois, que la commiſe n'a pas lieu.

XVII. Sur la ſeconde queſtion. Je tiens, avec Coquille & les autres, que la commiſe n'a lieu que ſur les portions aliénées. Mais j'ajoute avec Jabely & les Auteurs de Bourbonnois, que la commiſe ne peut être demandée ſous prétexte d'un Contrat de vente qui transfere la propriété par voie feinte ; il faut que l'acquéreur ait pris poſſeſſion réelle & actuelle des choſes aliénées, parce qu'il s'agit ici d'une peine, & qu'avant la poſſeſſion priſe, les Parties n'ayant pas l'agrément du Seigneur, & ſçachant la diſpoſition de la Coutume, peuvent ſe départir du Contrat.

Si le Bordelier réunit, il n'y a pas de droits, ni pour l'aliénation, ni pour la réunion, Coquille en rend une raiſon excellente; le Seigneur n'ayant pas approuvé l'aliénation, ne peut en demander les droits, le même Seigneur ayant fait commandement de réunir, ou pouvant le faire, c'eſt par ſon fait que la retroceſſion & la réunion ſe ſont faites; ainſi point de droits.

Sur la troiſiéme Queſtion. Démembrer s'entend *ſtrictè*, de toute aliénation qui diviſe le bail; il faut, dit Coquille, que ce ſoit un démembrement qui emporte aliénation perpétuelle, non pas de 10 ou 20 ans, ou autre qui ne tend qu'à plus grand ménagement du bordelage, parce que la Coutume de Nivernois ne juge aliénation réelle qu'au bout de 30 ans, c'eſt l'Art. 32 du Titre des Fiefs.

XVIII. Les communs mêmes ne peuvent *réellement* diviſer entr'eux; c'eſt-à-dire, d'une même tenue en faire pluſieurs diſtinctes & ſéparées; c'eſt proprement le démembrement que nous avons expliqué dans la premiere Partie de ce Traité des Fiefs, ils peuvent bien lotir entr'eux, & ces lots ſeront réputés tenure indiviſe, & tous enſemble ne feront qu'un même tenement à l'égard du Seigneur; ces partages peuvent ſe faire entre les héritiers des communs, j'entends ceux que la Coutume admet à ſuccéder; je le dirai *infrà*.

Il y a un cas où la diviſion eſt permiſe; c'eſt quand les détempteurs tiennent un ou pluſieurs héritages, d'un ou pluſieurs Seigneurs, par divers baux; alors, dit l'art. 14 de Nivernois, ils pourront partir en telle ſorte, qu'à l'un advienne ce qui eſt contenu en un ou pluſieurs baux, à l'autre de même; cela veut dire, que chacun des détempteurs peut prendre toute la tenue d'un bail, quand bien même tous les baux ſeroient d'un même Seigneur, parce qu'alors ils ne diviſent pas le bail, ils ne démembrent point le tenement; cette diverſité de baux faits au même, indique une permiſſion tacite de ſe lotir par tenue, par baux, & telle diviſion peut être faite à perpétuité.

XIX. Il eſt loiſible au détempteur bordelier d'améliorer les héritages de ſon bail, mais ne peut l'empirer, dit l'Art. 15 ſur quoi, par rapport aux améliorations, on demande: Si les héritiers non habiles à ſuccéder au bordelage, peuvent recouvrer les améliorations, & les répéter, ſoit en nature, ſoit par eſtimation?

Coquille, ſur cet article 15 après avoir rapporté les opinions de pluſieurs, conclud, qu'au cas qu'il meure inſolvable, ſes créan-

ciers ont leur recours contre le Seigneur jusqu'à concurrence des améliorations, & sur l'art. 21. qui dit, qu'au défaut d'hoirs, ou par autre voye procédente par voye & puissance de sa directe bordeliere, l'héritage retourne au Seigneur en l'état qu'il est trouvé à l'instant de l'échoite; & au ch. 62 de ses Questions & Réponses, il distingue si l'héritage retourne au Seigneur sans la faute du bordelier, comme par défaut d'hoirs, ou s'il retourne par sa faute, comme par commise. 1°. *Casu.* Le Seigneur doit payer les améliorations, ou souffrir que l'héritier les emporte. 2°. *Casu.* Non. Il traite encore la question du créancier du bordelier; sçavoir, s'il a son hipothéque sur ces améliorations: il dit, que cette question est plus forte: il dit, que le Seigneur reprenant l'heritage par force de sa directe, le reprend franc & quitte de toutes charges & hipothéques; mais que pour les améliorations, quoique par unions elles soient réputées une même chose avec le fonds, toutefois en intellect, & par considération civile, il en faut faire état à part pour l'intérêt de celui qui les a faites, ou aux dépens de qui elles ont été faites. Donc si le créancier a prêté pour faire ces améliorations, il doit les recouvrer, il a l'hipothéque sur l'héritage, jusqu'à concurrence de ces amandemens, encore plus quand le détempteur bordelier est mort insolvable.

XX. Pour moi, en supposant les améliorations être au-delà de celles dont le détempteur étoit ou pouvoit être naturellement tenu, je crois qu'il faut suivre le Droit commun, & que si l'héritier ne peut les avoir sans déteriorer, il doit les laisser, sauf la recompense, *secùs* s'il peut les emporter. La Loi du Pays qui n'admet que certaines personnes à succéder au bordelage, n'est pas faite pour priver l'héritier de ce qui n'est point du tenement bordelier, & pour enrichir à ses dépens le Seigneur bordelier, & sans distinguer si c'est par commise, par retrait, ou à défaut d'hoirs, parce que la commise bordeliere est ouverte dans des cas que le commerce ordinaire n'admet pas. Je tiens, que soit l'héritier, soit le créancier du détempteur, le Seigneur doit rembourser & laisser enlever, si faire se peut, les améliorations, ou recompenser; par retrait, nul doute; par défaut d'hoirs, de même, & la commise en bordelage n'est pas assez favorable pour faire perdre à l'héritier légitime tout ce qui n'a jamais été donné en bordelage.

XXI. Les Articles 16 & 17 de Nivernois permettent au détempteur bordelier de renoncer à l'héritage & le délaisser en

faiſant ce délaiſſement à la perſonne de ſon Seigneur, ou de ſon Procureur de Juſtice, payant les arrérages, tiers deniers & remuemens, ſi aucuns ſont dûs, & laiſſant l'héritage en bon état.

Obſervation importante.

Ces articles s'entendent du tiers acquéreur, car en Nivernois le détempteur bordelier peut vendre ſa priſe; c'eſt-à-dire, tout ce qui eſt dans le bail, il ne lui eſt interdit que de diviſer le tenement, à la difference de Bourbonnois & la Marche, qui ne permettent pas la vente de l héritage taillable, ſans le conſentement exprès du Seigneur. En Nivernois, au cas de vente, le Seigneur bordelier n'a que le droit de retenue, ou bien le tiers-denier du prix de la vente : Voilà en quoi différent les Coutumes.

Remuemens, ſont les droits de mutation autres que par vente. Ragueau ſur ce mot, & la note ſur Ragueau, au mot *Mi-lods*.

Si donc l'acquereur d'un héritage bordelier, ſoit qu'on le lui ait vendu comme aleu ou chargé de ſimple cens, ſoit qu'il trouve la charge trop forte, veut y renoncer, faire le peut, en payant les arrerages, tiers-denier & remuëment, ou droits de mutations antérieures, ſi aucuns ſont dûs.

Coquille, ſur ces articles, dit, que ſi l'héritage lui a été vendu comme aleu, il ne doit point le tiers-denier, ni les arrerages que pendant & au *prorata* de ſa jouiſſance, parce que ſa vente devient nulle. Je tiens ce parti ; & comme ſuivant l'article 5. il n'eſt obligé envers le Seigneur que quand il a payé deux ans, ayant acquis en franc-aleu, ou en cenſive, il ne s'eſt point obligé perſonnellement ; s'il a payé, il n'a plus de répétition contre le Seigneur, *qui ſuum recepit* ; il l'a contre ſon vendeur : s'il connoiſſoit la charge, nul doute qu'il doit le tiers-denier & tous les arrerages de ſon tems.

Coquille, à cette occaſion, leve une fort belle queſtion.

Un héritage Bordelier a été concedé à pluſieurs par indivis, un d'eux veut y renoncer. Il décide, *& meritò*, que ſi la redevance a été ſtipulée ſolidaire, on ne peut y renoncer ſans l'autre ; ſi au contraire elle n'eſt pas ſolidaire, cela ſe peut.

Je penſe, pour aſſurer cette déciſion, qui fait voir que le preneur même peut uſer du bénéfice des art. 16 & 17. qu'il faut dire, 1°. Que dans le cas de l'indivis & ſolidaire, le Seigneur bordelier n'eſt pas tenu d'accepter la renonciation de l'un ſans l'autre ; que l'autre doit en être tenu, ſauf à lui à prendre la totalité du tenement, ſans que pour ce, le détempteur ſolidaire qui renonce, ſoit déchargé envers le Seigneur. 2°. Que ſi l'un d'eux

d'eux devient insolvable, il faut suivre l'usage d'Anjou sur les rentes solidaires, qu'on appelle fresches : sur quoi, *vide* Poquet de Livonnieres, Traité des Fiefs, à la fin, dans le Traité des Censives, où il traite doctement & nettement cette matiere, qui est ardüe & vetillarde.

XXII. Nous avons remarqué ci-dessus n. 4. que le bordelage ouvroit trois droits, le tiers-denier du prix en cas de vente de la prise bordeliere ; le droit de retenue, c'est le retrait censuel ; & le droit de retour à défaut d'hoirs, ou de communs capables de succeder.

L'Article 25. nous dit que ès cas où en matiere féodale, ou censuelle, quint denier, lods & vente & retenuë ont lieu, le tiers-denier & retenue ont lieu au bordelage, au profit du Seigneur bordelier, sauf le bénéficier qui n'a le retrait censuel, & l'a en fief & en bordelage.

Coquille, sur cet article, nous remarque, 1°. Que le détempteur bordelier ne peut imposer rente, ni aliéner à rente à son profit. 2°. Qu'en vente de bordelage, le lignager n'est pas préferé au Seigneur qui veut retenir, comme il l'est, au retrait féodal ou censuel.

XXIII. La premiere de ces deux notes est fondée, sur ce que la redevance bordeliere étant considerable, & presque toujours proportionnée aux fruits de l'héritage bordelier, s'il étoit permis au détempteur bordelier de donner son héritage à rente envers lui, cela surchargeroit trop le second preneur, & le mettroit hors d'état de satisfaire aisément & ponctuellement, le Seigneur bordelier, & lui feroit courir souvent le risque de la commise, faute de payement.

La seconde note de Coquille, marque la faveur de la retenue bordeliere, elle est à l'*instar* du droit de prélation en Droit Ecrit, car en Droit Ecrit, le retrait féodal, ou la prélation ont le pas sur le retrait lignager. La retenue bordeliere, par rapport à la preference, même à l'exclusion qu'elle a du retrait lignager, a son principe dans l'établissement du bordelage ; ce que le retrait féodal, en Pays Coutumier, n'a pas.

Depuis la parfaite patrimonialité des Fiefs, l'investiture du premier vassal est aussi faite pour lui & pour tous ceux qui peuvent lui succeder ; tous ses successeurs héritiers, ou qui peuvent l'être sont censés investis en sa personne ; & c'est aussi la raison pour quoi les Parlemens de Pays de Coutume préferent le lignager au

féodal, parce qu'en ce cas le Seigneur eſt cenſé demander le retrait contre un homme auquel il a concedé dans la perſonne du premier Vaſſal; au contraire le bordelage n'eſt en faveur que de *certains héritiers & communs*; en ſorte que quand un lignager, autre qu'un habile à ſucceder au bordelage, veut retirer, comme dans le principe il eſt incapable de bordelage vis-à-vis le Seigneur, il ne peut s'oppoſer à la retenue bordeliere. Cette déciſion de Coquille eſt encore fondée ſur l'article 20. du Titre du Retrait de Nivernois, qui dit: *Entre gens de condition ſervile, retrait n'a point lieu, ni pareillement en bordelage.*

Je limiterois cependant cette exception; l'article 19. du Titre des Bordelages, dit que les enfans du preneur, quoique non communs, ſuccedent au bordelage, ſi le pere vend ſon héritage bordelier, comme il le peut, art. 23. Je crois que les enfans peuvent uſer du retrait, & que le Seigneur ne peut exercer la retenue contr'eux, parce qu'ils ſont inveſtis du bordelage en la perſonne de leur pere, & qu'ils y ſuccedent malgré le Seigneur quoique *non communs*; le Seigneur étant forcé de laiſſer l'héritage aux enfans non communs, ce ſeroit les priver d'y ſucceder en leur ôtant la faculté de retirer l'héritage bordelier vendu par leur pere, car ſi le pere vendoit ſon héritage bordelier à un de ſes enfans non communs, je penſe que la retenue ſeigneuriale n'y auroit pas lieu.

XXIV. Le droit de tiers denier au cas de vente, eſt en un mot, la moitié de ce que le vendeur reçoit; c'eſt le tiers en ſus; ſi l'héritage eſt vendu 100 liv. le tiers denier eſt de 50 liv. Coquille ſur l'art. 23. en ſes Inſtitutes, page 38. Ed. 1703. *in-folio. Dura Lex, ſed ſcripta.* Et pour ſçavoir les cas où le tiers denier a lieu, il faut ſçavoir le cas, ou les cas, où le quint en fief & les lods en roture ont lieu; l'article 25. du Titre des Bordelages le dit expreſſément, ſauf qu'il faut toujours ſe ſouvenir que la vente ne peut être que de la totalité du bail, & que la vente d'une partie eſt regardée comme un démembrement prohibé.

Succeſſion. XXV. Nous l'avons dit ci-deſſus, tous les héritiers du détempteur bordelier ne ſont pas capables de recueillir le bordelage.

Pour ſucceder en bordelage, il faut deux qualités, dit l'article 18. de Nivernois.

La premiere, que l'on ſoit héritier du détempteur bordelier. La ſeconde, que l'on ait été *commun* avec lui au tems de ſon décès, commun de communauté Coutumiere ou convenue, dit l'article,

& ſera le Seigneur ſaiſi, leſd. qualités défaillantes, ajoute l'article.

La communauté coutumiere, dont parle la Coutume, eſt celle entre ceux de la même famille qui vivent enſemble, & entre leſquels n'y a partage fait; ceux qui n'ont point fait ménage à part par an & jour, ſont cenſés communs. Coquille, ſur cet article, nous dit: que la communauté coutumiere n'eſt pas celle des quatre cas eſquels la Coutume introduit communauté tacite, des mariés des enfans avec le ſurvivant des pere & mere, des gendres ou de la brû avec ſon beau-pere, des deux freres majeurs de 20 ans. Mais c'eſt celle où ils ont leurs mobiliers & acquêts communs à l'*inſtar* des autres communs mariés, qui vivent à même pot & ſel: la communauté convenue eſt, dit-il, non-ſeulement celle qui eſt accordée entre le défunt & le ſurvivant, mais celle qui a été convenue entre leurs prédeceſſeurs, & s'eſt continuée entre leurs ſucceſſeurs qui ont vêcu à même pot & ſel. De-là ceux d'une famille étant pupilles, qui ſont éloignés de la maiſon par l'occaſion d'une tutelle, par étude, ſervice ou autre occaſion temporelle, ſont toujours cenſés de la famille. Il faut s'être ſéparé avec effet, avoir fait ménage à part pendant an & jour; car il faut une perſeverance de partage. De-là Coquille, ch. 58. de ſes Queſtions & Réponſes, conclud, que pour ſucceder en bordelage, ſuffit d'être en la même famille & ménage, en quelqu'âge que ſoient les ſuccedans & les ſuccedés, & être parent de celui auquel on veut ſucceder en bordelage.

XXVI. Tenons donc pour certain, que pour ſucceder en bordelage, il faut être parent & commun de communauté coutumiere ou convenue, qu'une qualité ſans l'autre ne ſuffit; en ſorte que le parent plus éloigné ſuccedera à l'excluſion du plus proche, ſans être obligé de lui en faire part, ſi le plus éloigné étoit commun avec le défunt. Exemple, Un défunt a laiſſé un frere & un neveu. Le neveu commun exclud le frere non commun, il faut donc être *parent & commun*.

C'eſt ce qui a été jugé le 27 Juillet 1735. en la premiere des Enquêtes, au rapport de M. Bochard de Sarron, au profit du Prieur de Saint Saulge, contre la Demoiſelle Jeanne de la Buſſiere, faute par elle d'avoir les qualités requiſes. J'ai le Mémoire imprimé & ſignifié, fait par M^e. le Queux, Avocat de la Demoiſelle de la Buſſiere. Voici le fait.

Le 21 Janvier 1711. partage entre les freres & ſœurs & la mere de la Demoiſelle de la Buſſiere & elle: au lot de Jean-Edme

de la Buſſiere, & de Marie & Jeanne de la Buſſiere échut une métairie ſituée à S. Maurice, bien maternel tenu en bordelage de différens Seigneurs, & entr'autres du Prieuré de S. Saulge, enſemble les meubles vifs & morts, pour en jouir par eux trois par indivis.

Le 24 Février ſuivant, Marie de la Buſſiere ſe marie; par ſon Contrat de mariage elle renonce en faveur de ſon frere à tous les droits paternels échûs, & aux maternels à échéoir moyennant 1200 liv. Par le même Contrat on fit faire la même renonciation par Jeanne de la Buſſiere, moyennant la même ſomme que ſon frere lui payeroit lorſqu'elle trouveroit parti en mariage ou autrement. Le 3 Septembre 1715. Acte par lequel Jeanne de la Buſſiere conſent la réduction à 1100 liv. alors elle n'étoit point mariée, & n'avoit pris aucun parti. Jean-Edme de la Buſſiere étant décedé, le Prieur de S. Saulge, ou ſon Fermier, d'abord demanda la reverſion du total du bordelage; la Demoiſelle de la Buſſiere reclama ſa portion & celle de ſon frere. Sentence de Nevers du 15 Janvier 1731. qui la déclare non-recevable, dépens compenſés. Appel: ſes moyens étoient, que ſa renonciation n'étoit qu'aux biens paternels échûs, & aux maternels *à échoir*. Or, diſoit elle, ce tenement étoit bien maternel, mais il n'étoit pas à écheoir, il lui étoit échû par indivis en 1711. & par conſéquent ne pourroit être enveloppé dans ſa renonciation aux biens maternels à échéoir; ainſi nonobſtant la clauſe de ce Contrat, & celle par laquelle la mere abandonnoit à ſon fils ce qui lui appartenoit dans ce bien, Jeanne de la Buſſiere jouiſſoit par indivis, avec Jean-Edme de la Buſſiere ſon frere, de cette métairie; d'où elle concluoit, qu'étant reſtée commune avec ſon frere, elle devoit ſucceder à ſa part dans le bordelage. 2°. Qu'au cas que la part du ſieur de la Buſſiere ſon frere, fût acquiſe au Seigneur par droit de reverſion, ſa part, à elle, ne pourroit l'être.

Le Prieur de Saint Saulge oppoſoit que, ſuivant l'article 18. il falloit être en communauté, non-ſeulement pour la propriété, mais encore pour la jouiſſance des fruits & des meubles; que par le contrat de mariage de ſa ſœur, il étoit dit qu'elle n'auroit aucun droit dans la communauté de ſon frere, & en demeureroit dès-à-préſent interdite.

De la part de la Demoiſelle on repliqua, que le Prieur avoit avoué, que la communauté de meubles n'étoit pas néceſſaire; qu'il ſuffiſoit de la communauté d'immeuble & d'uſufruit de l'im-

meuble, que c'étoit-là à quoi on avoit réduit le ſentiment de Coquille; que l'uſage conſtant de la Province étoit qu'il ſuffiſoit d'avoir la moindre communauté; que même l'indiviſion de l'immeuble, quant à la propriété, ſuffiſoit pour être reputé commun avec ſon parent à l'effet de ſucceder; qu'il n'étoit pas beſoin d'établir ce point, puiſqu'au décès de ſon frere elle étoit commune avec lui dans la propriété & dans l'uſufruit des biens de Saint Maurice; que par le partage de 1711. le bordelage étoit tombé au frere & aux deux ſœurs, l'uſufruit réſervé à la mere; que cet uſufruit avoit fini par la mort de la mere; qu'à la vérité par le Contrat de mariage la mere avoit cedé ſon uſufruit à ſon fils, mais que cet uſufruit total avoit ceſſé à la mort de la mere; elle ajoutoit, que quand même elle n'auroit été commune qu'en propriété, quand même cette communauté de propriété ne ſeroit pas ſuffiſante, la reverſion bordeliere ne pouvoit envelopper la portion à elle appartenante par le partage de 1711.

Le Prieur objectoit, que par la clauſe du Contrat de mariage, elle avoit perdu toute communauté dans le domaine de Saint Maurice, d'où il concluoit qu'elle n'avoit rien à prétendre dans ce domaine par le décès de ſon frere, que tout appartenoit au Seigneur. Cette objection étoit fondée ſur la renonciation de la Demoiſelle de la Buffiere en faveur de ſon frere, & ſur l'abandon fait par la mere au frere, par ce même Contrat, de tout ce qu'elle avoit dans ce domaine.

Elle répondoit qu'à l'égard de ſa renonciation, elle n'étoit qu'aux biens maternels *à échoir*; ce bien qui étoit maternel, étoit échû par le partage de 1711. anterieur au Contrat de mariage; que dans le fait ſon frere étoit décedé ſans avoir payé le prix de ſa renonciation.

Le Prieur objectoit encore que la Demoiſelle de la Buffiere pouvoit reprendre les 1100 liv. ſur les biens de ſon frere, autres que les bordeliers, qui, dans ce cas, retournoient au Seigneur libres de charges & de dettes.

Elle répondoit, que cette reverſion ſans charge de dettes, n'étoit écrite dans aucun article de la Coutume; que quand cela ſeroit vrai dans les cas ordinaires, ce ne ſeroit pas dans le cas d'une dette créée pour renonciation à un héritage bordelier; que dans le fait, le défunt n'avoit laiſſé que des biens bordeliers; qu'à l'égard de l'abandon par la mere, cela ne regardoit que l'uſufruit qu'elle avoit alors.

Le Prieur objectoit enfin, que la renonciation aux biens maternels à échéoir, étoit chimerique, que dans le fait la mere n'avoit d'autres biens que le tenement de Saint Maurice, & un autre bordelage, qui, par le partage de 1711. étoit échû à un frere; que l'Appellante n'avoit que la nuë propriété dans le domaine de Saint Maurice; que la mere n'avoit que l'uſufruit; d'où il conclud, que Jeanne de la Buſſiere n'ayant pas renoncé à un ſimple uſufruit, elle avoit renoncé à la propriété.

Elle répondit: Qu'il étoit vrai que ſa renonciation aux biens *à échéoir*, n'étoit pas à un ſimple uſufruit, qui, en s'éteignant, ſe réuniſſoit de lui-même à la propriété; que ſa renonciation s'étendoit aux biens mobiliers de ſa mere, aux acquiſitions que ſa mere pouvoit faire; que par le partage de 1711. elle n'avoit donné que la nuë propriété; que cependant elle, Appellante, étoit, avec ſon frere, chargée de toutes les redevances bordelieres; qu'enfin ce qui tranchoit, étoit, qu'il n'étoit pas poſſible d'étendre une renonciation à *des biens à échéoir*, à des biens échûs par un partage antérieur à cette renonciation.

Nonobſtant ces raiſons de la Demoiſelle de la Buſſiere, Arrêt le 27 Juillet 1735. qui confirme la Sentence qui adjugeoit le total des biens bordeliers au Prieur de Saint Saulge.

XXVII. La Cour jugea donc, que pour ſucceder à un bordelage, il falloit être commun réellement avec le défunt; qu'au moyen de cette renonciation, moyennant 1100 liv. il n'étoit pas aſſez clair que la Demoiſelle de la Buſſiere fût reſtée commune avec ſon frere.

Au reſte, je penſe, que pour ſucceder, ſur-tout entre frere & ſœur, il ſuffit d'être commun dans la propriété, ſans avoir la communauté complette de pot & de ſel, qu'il ſuffit que l'héritage ſoit indivis pour que le ſurvivant parent y ſuccede au préjudice du Seigneur; cette reverſion au préjudice des freres & ſœurs du défunt, eſt aſſez dure, pour ne la pas étendre lorſqu'il y a veſtige de communauté, j'ajoute, & qu'il n'y a pas de commun réellement qui concoure.

Auſſi Coquille, ſur cet article 18. dit, que l'héritier bordelier eſt celui qui, avec la qualité de commun perſonnier du défunt, ſe trouve le plus prochain lignager dans ce bien, quand il ne le ſeroit pas ès autres biens. Quel eſt ce commun perſonnier? Je crois que c'eſt celui qui tient l'héritage bordelier par indivis, ou qui vit en communauté de pot & de ſel, s'il eſt lignager je l'admettrois

à ſucceder, par l'une ou l'autre de ces deux communautés contre le Seigneur. D'ailleurs les bordelages ne ſont plus aujourd'hui dans les mains des ſeuls Payſans, que l'on peut aſtraindre à la communauté de pot & de ſel; il y a de bons Bourgeois, même de meilleure condition, qui en poſſedent, & ne vivent pas en communauté de pot & de ſel.

XXVIII. L'article 19 fait une exception notable à l'article 18 & décide, que les deſcendans au premier degré *id eſt*, les enfans du détempteur bordelier ſuccedent au bordelage, encore qu'ils ne fuſſent communs avec leur pere; cela eſt fondé dans le principe de Droit, que dans la perſonne des enfans, *Dominium continuatur, non tranſmittitur.*

Mais en bordelage, repréſentation n'a lieu, les petits-fils, ſéparés d'avec leur ayeul, ne ſuccedent pas à leur ayeule par repréſentation de leur pere qui étoit commun, il ſuffit que leur pere ou mere, ou eux, fuſſent ſéparés d'avec l'ayeul au jour de ſon décès. Coquille en cite un Arrêt ſur cet article.

XXIX. Autre exception notable, c'eſt l'article 20. quand la choſe bordeliere eſt baillée avec la clauſe *parti, ou non parti*, l'héritier non commun peut y ſucceder.

Ces termes, parti ou non parti, ſignifient que toutes ſortes d'héritiers communs ou non communs, ſéparés ou non ſéparés, peuvent ſucceder, alors la proximité ſuffit.

On demande, ſi cette clauſe, parti ou non parti, s'étend non-ſeulement aux deſcendans & parens du preneur, mais à tous autres à titre ſingulier. Coquille agite cette queſtion, ch. 59. de ſes Queſtions & Réponſes, & diſtingue: ou le bail à bordelage porte *pour lui, ſes hoirs ou ayans cauſe.* Comme le terme ayans-cauſe enveloppe les Donataires, Legataires, comme les Acheteurs; alors le bordelage ſera toujours tel, en quelque main qu'il paſſe, même hors la ligne des preneurs; ſi le bail eſt pour le preneur *& ſes hoirs*, la faveur du parti ou non parti, eſt ſeulement pour les deſcendans & parens communs ou non communs des preneurs, pour les rendre habiles à ſucceder; mais s'ils vendent le bordelage (s'entend hors l'héritage), *ces acquereurs ou ſucceſſeurs particuliers, le poſſederont*, dit-il, *comme bordelage ſimple*; c'eſt-à-dire, comme bordelage ordinaire, qui n'ira aux héritiers de ces acquereurs, qu'autant qu'ils auront les qualités requiſes par l'article 18. Il cite ces principes de Droit; *Quæ in favorem perſonarum conceſſa ſunt, non ſolent ad extraneos tranſire.* L. *pecoris*,

ff. *de serv. præd. rust. L. cum Patronus*, *ff. de Leg.* 2. Je tiens ce parti comme fondé en principe & en équité, tant pour le Seigneur concédant, que pour les preneurs.

XXX. Autre belle question qui est la suite naturelle de celle ci-dessus.

Un héritage bordelier peut-il être donné ou legué à un non-commun ? Dans la Coutume de Nivernois les bordelages sont-ils de libre disposition ? Font-ils des propres ? Sont-ils susceptibles de cette qualité ? Ce défaut de qualité *de commun* dans la personne du Legataire, ouvre-t-elle la reversion au profit du Seigneur ?

Cette question a fait la matiere d'un gros Procès en la troisiéme des Enquêtes, au rapport de M. de Lozandiere. Voici le fait ; je l'ai tiré du Mémoire de Me Sarazin Avocat ; j'ai crû devoir faire l'Extrait plus long, pour ne point énerver la solidité qui regne dans cet Ouvrage.

Dame Benigne Mazillier, veuve Messire Pierre Guichard, Seigneur de Roisons, par son testament olographe du 6 Octobre 1713. legua à quatre cousines ses belles-sœurs, le cinquiéme de ses anciens propres situés en Nivernois, tous ses meubles & acquêts avec substitution reciproque.

Les Legataires étoient Benigne Semelé, veuve du Sieur de Roisons ; Jeanne Semelé, Dame de Chantereau ; Elisabeth Semelé, veuve du Sieur de Blossac, Seigneur de Coulon, & Françoise Semelé, veuve du Sieur de Jaucourt, Seigneur de Saint-Audeux.

Cette derniere recueillit le legs, & par son testament olographe du 2 May 1729. elle a disposé de tous les héritages bordeliers en faveur de ses petites-nieces & de son petit-neveu Etignard de Corsi, enfans de sa niece Jeanne Mazillier & du Sieur Etignard Bailly de Châtel-Chinon.

Le Testament portoit que ces héritages relevoient des Religieux Bénédictins de Corbigny, de la Seigneurie de Lavence appartenante à M. de Megrigny, des Chartreux du Val-Saint-Georges & de la Seigneurie de Saint-Martin du Puy appartenante au Sieur Comte de Busset.

Le Comte de Busset demanda la reversion pour ce qui étoit dans sa mouvance.

Après la mort de la Dame de Roisons premiere testatrice, il fit mettre son Fermier en possession de ces héritages.

Le

Le 12 Juillet 1722. la Dame de Jaucourt fit assigner ce Fermier en désistement au Bailliage de S. Pierre le Moutier ; le Comte de Busset prit le fait & cause de son Fermier : appointement. 10 Septembre 1727. Sentence définitive qui déclare *que les héritages en question sont partie du legs universel fait par la Dame Mazilier à la Dame de Jaucourt par son testament du 6 Octobre 1713, & ayant égard à la prise de fait & cause du Comte de Busset pour ledit Chouart, condamne le Comte de Busset à se désister desdits héritages au profit de la Dame de Jaucourt, & à la restitution des fruits d'iceux qui seront estimés par Experts, & en tous les dépens, sauf & à la déduction de ceux faits pour raison des publications, & étrousses auxquels la Dame de Jaucourt est condamnée.*

Appel par le Comte de Busset, la Dame de Goussier sa veuve & tutrice de ses enfans a repris le Procès ; le Sieur Etignard & Consors, ont fait de même au lieu de la Dame de Jaucourt leur tante.

La Dame de Busset appellante, pour moyens d'appel, a fait trois propositions, 1°. Les héritages bordeliers sont susceptibles de la qualité de propre, & lorsqu'ils ont acquis cette qualité, on ne peut plus disposer que du quint, art. 1. des testamens de la Coutume de Nivernois. 2°. Il faut que le légataire ait la qualité de commun pour recueillir les legs aussi-bien que la succession *ab intestat*, art. 18. des bordelages. 3°. Comme il est défendu par l'article 1. du titre des bordelages de diviser & démembrer le bordelage sans le consentement du Seigneur sous peine de reversion, le légataire du quint de bordelage qui est propre en acceptant le legs de cette partie, donne nécessairement ouverture à la reversion au profit du Seigneur.

Moyens du Sieur Etygnard.

Le Sieur Etignard a combattu ces trois propositions par les moyens suivans.

Les bordelages ne sont point susceptibles de la qualité de propres ; cette qualité relative à la ligne, est étrangere au Seigneur ; l'article 18. des bordelages ne regle que les successions *ab intestat*, & on ne peut l'étendre aux cas des successions testamentaires ; ainsi, les légataires & donataires, sans être communs, sont capables de recueillir l'intégrité de ces dispositions ; enfin, dans le legs en question, n'y ayant aucun démembrement, il n'y a pas d'ouverture à la reversion.

Pour établir ces propoſitions, il faut faire connoître la nature; la qualité des bordelages, & les principes des Coutumes qui les reglent.

Dumoulin au nombre 1. du titre des Cenſives de Paris, *ſic in conſuetudine Nivern. cap. 6 quod vocabulo barbaro, obſcuræ origini & duræ conditioni congruo vocant bordelagium, à cenſu diſtinctum, ſpecies eſt cenſus oneroſioris, & deſpicabilioris.*

Bordes en langue Tudeſque eſt un tenement des champs, ainſi la tenure bordeliere eſt un héritage des champs chargé de différentes ſervitudes envers le Seigneur Bordelier; c'eſt une eſpèce de cens, puiſqu'il porte redevance annuelle en argent, grain & volaille, ou du moins deux des trois eſpèces, mais les autres charges différent beaucoup du cens ordinaire.

La premiere différence du cens & du bordelage, eſt que le cens eſt ordinairement fort-leger, impoſé pour reconnoiſſance de la ſuperiorité; le bordelage eſt une redevance forte qui égale à peu-près la valeur des fruits que le tenement bordelier peut porter.

La ſeconde, les lods & ventes des cens ſont de vingt deniers pour livre: en bordelage c'eſt le tiers montant, c'eſt-à-dire de la moitié du prix de l'acquiſition.

La troiſiéme, la réunion de l'héritage cenſuel au domaine du Seigneur eſt en un ſeul cas à défaut de payement ( ) du cens, & cela par voye d'action, l'héritage eſt reverſible au Seigneur bordelier en cas de démembrement, il y a retenue (*b*) ſi l'héritage eſt vendu, il eſt encore reverſible lorſque le détempteur bordelier décede ſans hoirs communs avec lui de communauté coutumiere ou convenue, ce cas eſt fréquent.

(*a*) Ce principe n'eſt pas exact.

(*b*) Ce n'eſt pas là une différence du cens & du bordelage, pluſieurs Coutumes admettent le retrait cenſuel.

L'article 10 du titre des bordelages de l'ancienne Coutume de Nevers rédigée ſous le Duc de Brabant, Duc de Nevers en 1490. portoit:

Bordelage eſt de telle nature qu'il vient d'hoir en hoir, ſoit du corps du premier bordelier ou autre, mais qui ſoit conjoint ou commun avec ledit preneur bordelier & habile à lui ſucceder: car le fils ſéparé du pere, ou autre héritier non conjoint, ou commun en biens avec le teneur dudit bordelage inhabile à lui ſucceder, n'eſt point héritier dudit bordelage, ſinon qu'il ſoit autrement convenu entre les Parties.

L'objet de cet ancien uſage étoit moins de maintenir les communautés, que d'augmenter les droits des Seigneurs; ils ont

voulu s'attribuer un droit d'aubaine *ab inteſtat*, droit qui, loin d'entretenir les communautés, les a entierement détruites, à peine y en a-t-il deux ou trois dans la Province.

Les Réformateurs en 1534. voulurent abroger entierement cet article, la Nobleſſe s'y oppoſa, allégua l'uſage de la Province & du Bourbonnois, enſorte qu'on ne fit que changer la diction par l'article 18. de ce titre pour les ſucceſſions.

Pour ſucceder en bordelage ſont requiſes deux qualités à la perſonne de celui qui y veut ſucceder; la premiere, qu'il ſoit héritier du défunt bordelier; la ſeconde, qu'il ait été au temps de ſon décès commun avec lui, & s'entend commun par communauté coutumiere ou convenue, & en ſera le Seigneur ſaiſi, leſdites qualités défaillantes.

Mais l'article 19. met une exception, *l'article précedent n'a lieu quant aux deſcendans en ligne directe étant au premier dégré; qui pourront déſormais ſucceder, poſé qu'ils ne ſoient communs.*

L'enfant repreſentant ſon pere ne vient point à la ſucceſſion bordeliere; Coquille ſur l'article 19. en rapporte Arrêt, l'article 501. de Bourbonnois a conſervé l'ancienne rigueur; le fils ne ſuccede point à ſon pere.

Que penſer de la qualité d'un héritage qui ne reconnoît aucun ordre de ſucceder? Peut-on y admettre l'affection d'une famille qui nous a fait inventer les propres, pour les affecter à la ligne d'où ils procedent?

Le titre ſucceſſif en bordelage ne dépend pas de la liaiſon du ſang, il faut être commun; la parenté ne ſert qu'à régler les dégrés entre communs; s'ils ne ſont communs, la parenté ne ſert à rien.

Or ce qui advient à titre de ſocieté forme-t-il un propre? la ſocieté ne forme que des conquêts.

La qualité de propre eſt une qualité relative qui ne ſubſiſte qu'avec ſon correlatif qui eſt la ligne; ſi la ligne manque, plus de propre; le dernier poſſeſſeur, s'il n'a héritiers de la ligne, en diſpoſe à ſon gré.

Si l'héritage bordelier étoit ſuſceptible de la qualité de propre, il ſeroit libre d'en diſpoſer ſans réſerve toutes les fois qu'il n'y auroit point d'héritiers communs; à quel propos lui conſerver la qualité de propre, lorſqu'il n'y a plus ni ligne ni ſucceſſion, & qu'il doit ſortir de la famille?

Attaché au ſort d'une communauté qui peut varier & ſe diſ-

ſoudre à volonté, peut-on mettre un tel héritage dans l'ordre ordinaire des ſucceſſions, puiſque les Seigneurs, pour leur intérêt particulier, ont jugé à propos de l'en ôter.

Dans l'uſage, on a regardé ces biens comme incapables de porter la qualité de propre; on a jugé qu'on ne pouvoit y aſſeoir un douaire; l'art. 29. des bordelages * le décide: cependant, dans toutes les Provinces le douaire eſt aſſigné ſur les propres du mari, donc la Coutume a jugé que cet héritage n'étoit point ſuſceptible de la qualité de propre.

* Ce principe n'eſt pas exact. Voyez infrà, n. 33.

L'article 20. des retraits exclut le retrait en bordelage; l'article met les héritages de main-morte & de bordelage de niveau; la Note de Me Touſſaint Chauvelin ſur le mot bordelage, dit: *les détempteurs bordeliers ne ſuccedent point s'ils ne ſont en communauté, & auſſi que les immeubles qu'ils tiennent ne leur ſont vrais propres pour le regard du Seigneur*, en ſorte que c'eſt l'intérêt même du Seigneur qui empêche que ces héritages ne ſoient propres; les héritages de main-morte & de bordelage ont cela de commun, que tous deux exigent la communauté de l'héritier qui veut ſucceder, avec le défunt, tous deux ſont reverſibles: l'un & l'autre ne ſont ſujets à douaire ni à retrait.

Mais ils différent en ce que les Serfs ne peuvent aliéner, ſi ce n'eſt en main habile capable de ſucceder; l'article 32. des Servitudes perſonnelles ne permet de diſpoſer que de ſoixante ſols.

Au lieu que par l'article 23. des bordelages, ſi le détempteur bordelier vend, le Seigneur n'a que la retenue.

Le titre de vente comprend toute aliénation, art. 499. de Bourbonnois, Coutume voiſine pour la Châtellenie de Germini qui eſt un démembrement du Duché de Nevers.

Me François Menudel, celebre Avocat en la Sénéchauſſée de Bourbonnois, dont Auroux des Pommiers rapporte des notes ſur cet article, ſur ces mots *il le peut vendre*, dit, *par ainſi, tant en la Coutume locale de Germini qu'en celle de Nivernois, en donation de tous biens, ou inſtitution d'héritier, ſans expreſſion de bordelage & taillable, omnia bona comprehenſa ſunt, quia taillabilia vel bordelagia non ſunt in ſpecie alienari prohibita.*

L'article 24. des Succeſſions de Nivernois a une diſpoſition encore plus particuliere, *les bâtards peuvent acquerir toutes eſpèces de biens, féodaux, cenſuels, bordeliers ou allodiaux, & d'iceux diſpoſer entre-vifs, & par diſpoſition de derniere volonté*; ſi cette liberté eſt accordée aux bâtards, *à fortiori*, aux légiti-

mes ; on voit que les reformateurs ont voulu reſtraindre la rigueur de l'ancien uſage à la ſucceſſion *ab inteſtat*.

On ne trouvera dans aucun titre conſtitutif de bordelage aucune clauſe qui interdiſe au détempteur bordelier la faculté de teſter de ſon héritage ; les détempteurs bordeliers ne ſont point Serfs, ils ſont libres ; ce ſeroit les réduire en ſervitude que de leur ôter la liberté de teſter.

Il ne faut pas argumenter de la faculté de ſucceder, à celle de recevoir une donation ou un legs ; la Loi prononcée par l'art. 18. des bordelages révolte la nature en privant les parens d'une ſucceſſion que la loi & le ſang leur déferent ; cette peine prononcée faute de reſter en ſociété, eſt contraire au droit des gens, elle force les parens à continuer malgré eux une ſociété, elle eſt contraire au droit municipal ; les Loix ont pris des précautions ſcrupuleuſes contre tout ce qui gêne la liberté de teſter. Si la prétention de l'Appellant réuſſiſſoit, les habitans de deux grandes Provinces ſe trouveroient dans l'interdiction de teſter ; l'art. 18. n'a d'objet que la ſucceſſion *ab inteſtat* ; l'uſage & la nouvelle Coutume ont établi cette diſtinction.

On a établi, 1°. Que les bordelages ſont des acquêts, 2°. qu'il eſt permis d'en diſpoſer ; il en réſulte qu'on ne doit pas craindre l'inconvénient dont l'Appellante ménace les Intimés.

La Coutume défend le démembrement du bordelage ſans le conſentement du Seigneur ; & comme par l'art. 1. des teſtamens, on ne peut leguer que le quint de ſes propres, l'Appellante conclut que, par le legs du bordelage qu'elle qualifie propre, le bordelage eſt démembré.

La réponſe eſt prompte : le bordelage eſt acquêt, on en a diſpoſé dans ſon intégrité : donc point de démembrement.

D'ailleurs la reſerve coutumiere n'a jamais regardé le Seigneur ; ce ſeroit au légataire à s'accorder avec l'héritier s'il y avoit démembrement à craindre en le ſuppoſant propre ; mais lorſque l'héritier n'eſt pas commun, il n'y a pas lieu à la réſerve en bordelage, parce qu'il n'y a pas d'héritier.

Mais, dit l'Appellante, par l'article 18. il eſt porté que ſi les qualités d'héritier & de commun manquent, le Seigneur reſte ſaiſi : doit-on en conclure que le détempteur bordelier n'en peut diſpoſer ? Non : l'art. 24. des ſucceſſions permet d'en diſpoſer entre-vifs & par teſtament : donc la Coutume a prévu les deux cas,

Ces principes ont été adoptés dans les deux points.

René Pelaut Lieutenant Général de la Guierche poſſedoit pluſieurs héritages en bordelage dans la Coutume de Nevers ; ces héritages relevoient du Chapitre de S. Cyr de Nevers, de M. Vallot, comme Evêque de Nevers, & de Meſſire Jacques Boutet, Abbé de l'Abbaye de Font-Morigny.

Pelaut donne ſes biens par donation & legs univerſel à Marie Pelaut ſa ſœur, & à Etienne, Anne & Jeanne Pelaut; René Pelaut décéda au mois de Janvier 1686. les Seigneurs prétendirent que Pelaut n'avoit pas pû diſpoſer des bordelages au préjudice de la reverſion, & firent faire des publications pour les faire adjuger ; Marie Pelaut donataire interjetta appel de ces publications en la Cour ; Etienne, Leonarde, Anne & Jeanne Pelaut légataires univerſels intervinrent, & demanderent d'être maintenus ; appointement au Conſeil, Arrêt en la Grand'Chambre, ſur les Concluſions de M. le Procureur Général le 7 Septembre 1689. *qui ordonne une plus ample conteſtation, & que dans le lendemain de S. Martin les Parties feroient preuve de l'Uſage de Nivernois, tant par titres que par témoins par-devers le Lieutenant Général de Nevers & celui de S. Pierre le Moutier, par-devant leſquels les Parties feroient les actes de notorieté en la maniere accoutumée, pour ſçavoir ſi les Particuliers qui tiennent des héritages en bordelage, peuvent diſpoſer par donation à cauſe de mort, & par teſtament deſdits héritages, en faveur de perſonnes étrangeres & non communes avec eux lors de leur décès, même pourroient les Appellans faire preuve qu'ils étoient communs.*

En conſéquence, actes de notoriété des deux Siéges, Enquêtes reſpectives.

17 Août 1690. Arrêt, par lequel, *la Cour, ſans s'arrêter aux Requêtes de l'Evêque & Chapitre de Nevers, & du ſieur Boutet Abbé de Font-Morigny, dont ils ſont déboutés, ayant égard aux Requêtes d'intervention deſdits Etienne Pelaut, & deſdites Leonarde, Anne & Jeanne Pelaut, & de la dite Pluchon, met les appellations & ce dont étoit appel au néant, émendant, maintient & garde leſdits Etienne Pelaut & conſors dans la poſſeſſion & jouiſſance des héritages en queſtion, avec reſtitution de fruits & dépens.*

On objecte que cet Arrêt adjugea la ſucceſſion de René Pelaut aux Appellans, parce qu'ils étoient communs avec lui.

La preuve du contraire eſt, qu'ils prennent tous les qualités de

donataires & légataires univerſels de René Pelaut ; que ſi on les avoit admis comme héritiers & communs, on n'auroit pas adjugé la ſucceſſion aux femelles comme aux mâles, parce que, par l'article 14. du titre des Succeſſions, le frere forclot ſa ſœur, & les enfans du frere, leur tante dans les immeubles ; enfin le teſtateur demeuroit à la Guierche, & les Appellans dans le Nivernois, on s'eſt déterminé par le teſtament, & par l'uſage atteſté par les deux Siéges.

Même queſtion en 1712. Guillaume Guillaumet, ſieur Deſchon, avoit fait un legs univerſel au profit de François Barbier ſieur Deſchon ſon neveu ; ce legs comprenoit des héritages bordeliers dont le légataire s'étoit mis en poſſeſſion, & les avoit tranſmis à ſes héritiers ; Marie Panon Dame du Pontot prétendoit qu'on n'avoit pas pû diſpoſer des héritages bordeliers au préjudice du droit de reverſion qui lui étoit acquis par le décès du ſieur Deſchon ſans hoirs communs ; Louiſe-Françoiſe le Paige veuve Barbier légataire, comme commune & tutrice de ſes enfans, demanda que la Dame du Pontot fût déboutée de ſa demande, & qu'elle fût maintenue dans leſdits héritages.

8 Janvier 1712. Sentence contradictoire des Requêtes de l'Hôtel qui déboute la Dame du Pontot de ſa demande en reverſion, maintient ladite veuve Barbier ès noms. Le Plaidoyé de Me Milin * Avocat de la veuve Barbier eſt dans la Sentence, il cite les articles de la Coutume qui permettent la diſpoſition des bordelages, & entr'autres l'Arrêt de Pelaut.

* *Nota.* Milin écrivoit pour la Dame de Buſſet.

La Dame de Buſſet cite un Arrêt du 29 Août 1737. qu'elle ſuppoſe avoir jugé la queſtion, mais l'affaire étoit bien différente : cet Arrêt a ſeulement jugé ſuivant l'art. 18. qu'à défaut de communauté il n'y avoit point de ſucceſſion.

Deux circonſtances obſervées par le Bailli de Raſou dans le diſpoſitif de la Sentence du 19 Mars 1733. viſée dans ledit Arrêt, ſuffiſent pour établir la différence d'eſpèce.

Il obſerve, 1°. que la fille du ſieur Borne étoit décedée à 6 ans, & par conſéquent, avant l'âge de teſter, il n'y avoit donc ni teſtament ni legs du bordelage ; ici il y a diſpoſition teſtamentaire : 2°. que la mere qui ſe diſoit héritiere de ſa fille, n'étoit pas commune avec elle, parce qu'elle avoit fait inventaire à l'inſtant du décès du ſieur Borne ſon premier mari, qui étoit un obſtacle à la communauté d'entr'elle & ſa fille, ſuivant la Coutume, art. 4. des communautés & aſſociations, 22 & 23. du tit. des droits des gens mariés.

Cet Arrêt n'a donc jugé que le cas de la succeſſion *ab inteſtat*; & qu'en ligne aſcendante, il faut comme dans la deſcendante, être commun pour ſucceder en bordelage : ici il s'agit d'un legs univerſel qui comprend les bordelages.

La Dame de Buſſet prétend que dans cet Arrêt la Cour n'a pas jugé la queſtion de communauté, mais qu'elle a décidé que quand la mere ſurvivante auroit été commune avec ſa fille, elle n'étoit pas habile à hériter des propres d'une ligne qui n'étoit pas la ſienne dès qu'elle n'étoit pas éteinte, qu'il y avoit des collateraux qui la compoſoient.

Il y a dans ce raiſonnement, erreur dans le fait, erreur dans le droit.

Dans le fait, le Bailli de Razou avoit jugé que la mere n'étant pas commune avec ſa fille, n'avoit pas pû ſucceder : c'eſt le motif de ſon Jugement confirmé par l'Arrêt.

Dans le droit, c'eſt un paradoxe de prétendre que la ligne n'eſt pas éteinte, lorſque tous les ſujets qui la compoſent ſont incapables ; dans l'ordre des ſucceſſions, l'incapable eſt comme s'il n'étoit pas : cette incapacité eſt telle que le parent commun, ou en pareil dégré ; ou en dégré plus éloigné qui vient à la ſucceſſion, ne rappelle pas le parent non commun ou du même dégré ; Coquille ſur l'article 18. du titre des bordelages.

Sur le tout, Arrêt du 7 May 1740. qui infirme la Sentence dont eſt appel, juge la reverſion au profit du Seigneur ; cet Arrêt juge, 1°. que l'héritage bordelier eſt ſuſceptible de la qualité de propre : 2°. qu'en toute mutation d'homme par vente, donation, ſucceſſion *ab inteſtat*, ou teſtamentaire, ou autrement, il faut, pour empêcher la reverſion, que l'héritage bordelier paſſe à un parent commun, il n'y a que les enfans *non communs* qui y ſuccedent, article 19. *ut diximus ſuprà*, n. 23. *in fine*. Je ſçai ce motif de l'Arrêt de M. le Doyen de la Chambre.

Nota. L'Arrêt de 1737. cité par la Dame de Buſſet, juge nettement que l'on ne pouvoit diſpoſer d'un bordelage propre, & par-là en éluder la reverſion acquiſe au Seigneur faute d'héritiers communs ; je ſçai ce fait du même de Meſſieurs de la troiſiéme des Enquêtes qui m'en parla à l'occaſion de celui ci-deſſus.

XXXI. Par la reverſion, l'héritage retourne au Seigneur avec les fruits tels qu'ils ſont lors de la reverſion ; & ſi l'héritage n'eſt pas en bon état, le Seigneur a ſon recours contre l'héritier du détempteur, & ſur ſes autres biens, art. 21 & 22. des bordelages.

Coquille

Coquille reſtraint avec raiſon le retour des fruits au Seigneur, à la portion qui revenoit au détempteur, & dit que celle qui appartient au Métaïer ou Laboureur, reſte audit Métaïer ; & cela eſt vrai, les fruits ne ſont acquis, que *deductis impenſis*, & la portion du Métaïer eſt cenſée pour les frais de culture.

XXXII. L'article 26 des bordelages déciſe que ſi un homme a poſſédé trente ans un héritage bordelier, le Seigneur ne peut plus le contraindre à montrer ſon titre, ni le lui ôter faute de titre, mais qu'il peut lui faire paſſer titre nouvel.

Cet article nous fait voir que les Seigneurs ne peuvent s'attribuer l'héritage quand un Particulier l'a preſcrit ſur un autre, parce qu'entre tous Particuliers, *qui ne ſont pas Seigneur & Vaſſal*, la preſcription de trente ans a lieu, le Seigneur n'a droit de s'en emparer que quand il eſt *pro derelicto*, & qu'il n'y a point de poſſeſſeur ; mais quand l'héritage eſt occupé par un autre qui poſſede à trente ans, il n'eſt plus délaiſſé, le poſſeſſeur a un titre, le Seigneur ne peut le forcer à montrer ſon titre, ou le lui ôter faute de titre, la Coutume eſt le titre du poſſeſſeur ; ſi le contraire avoit lieu, ce ſeroit abolir la preſcription de trente ans établie par toutes les Coutumes, c'eſt ce que Dumoulin ſur le §. 7, *hodiè* 12, n. 10, 11, 12, dit : le Seigneur n'a d'action que pour ſe faire reconnoître par ce nouveau poſſeſſeur : c'eſt ſur ce principe que par l'Arrêt de la troiſième des Enquêtes du 18 Juillet 1738, rendu pour la coutume de Vitry, la Cour en condamnant des habitans à paſſer déclaration à leur Seigneur, qu'ils ne vouloient pas reconnoître ſous prétexte de l'allodialité de la Coutume, prononça ainſi :

Seront tenus chacun à leur égard de fournir à ladite Marie de Paris une déclaration exacte & ſpécifique de la conſiſtance, nature, contrée, tenans & aboutiſſans de tous les héritages qu'ils poſſedent dans l'étendue de la Seigneurie de Tagnon, (& de lui juſtifier par titres valables, ou poſſeſſion de trente ans, que la propriété leur en appartient.)

La Cour jugea que la poſſeſſion de *trente ans*, qui, ſuivant le droit & les Coutumes acquiert la preſcription, étoit un titre valable au poſſeſſeur, & que le Seigneur ne pouvoit le réunir à ſon Domaine faute de titre de propriété ; la raiſon eſt double : 1°. Le Seigneur ne peut s'emparer d'un héritage que quand il eſt vacant ; & dans le fait, il y a un poſſeſſeur. 2°. La Coutume qui admet la preſcription de trente ans ſans titre ni bonne foi entre parti-

culiers, eſt le titre de ce poſſeſſeur; autrement il faudroit rayer les Coutumes.

Mais ſur notre article, Coquille remarque judicieuſement, que ſi le détempteur nouveau avoit été trente ans ſans payer la redevance bordeliere, il ne pourroit oppoſer la preſcription, cela n'acquiert pas la liberté de l'héritage; il a raiſon: la redevance bordeliere eſt une directe Seigneuriale; & comme, même ès pays de franc-aleu, ainſi que je l'ai établi en mon Traité des Preſcriptions, le cens ou la directe une fois établis, ne ſe preſcrivent plus: dès-là le poſſeſſeur ne peut oppoſer la preſcription de la redevance.

Ainſi, quoique par l'article 28, des bordelages, il ſoit dit, *bordelage, tiers denier, & autres droits appartenans au Seigneur direct, ſont preſcriptibles, comme il a été dit ci-deſſus en cenſive:* c'eſt l'art. 22, des cens, qui dit, *cens, lods & ventes, & autres droits appartenans au Seigneur ſont preſcriptibles par trente ans;* ce n'eſt pas le droit de cens, ou la directe bordeliere *in ſe*, qui eſt preſcriptible; c'eſt la quotité du cens ou du bordelage; ce ſont les arrérages qui ſe preſcrivent, comme l'entend Coquille ſur l'article 22, des cens, où il dit que c'eſt opinion erronée de croire que l'article parle du droit de cens; le droit de retenue cenſuelle ou bordeliere ne ſe preſcrit point; mais l'action ouverte par le contrat de vente ſe preſcrit par trente ans, ſauf à l'exercer ſur une vente poſtérieure.

XXXIII. L'article 29 des bordelages dit qu'en héritage tenu en bordelage, douaire n'a lieu au préjudice du Seigneur: cela ne veut pas dire qu'on ne peut pas aſſeoir douaire ſur héritage bordelier: cela ne dit autre choſe, ſinon que l'héritage bordelier retournant au Seigneur faute d'hoirs capables de le recueillir, retourne franc du douaire: ces termes *au préjudice du Seigneur* nous le prouvent; mais le douaire y a lieu tant qu'il y a héritiers ſuccédans.

Coquille tient cette doctrine, ou on doit préſumer qu'il la tient, puiſqu'il dit que s'il y a enfant qui ſe porte héritier *ſtatim*, le douaire ſera acquis à la veuve avec efficace; ſi dans la ſuite il répudie, & ſe fait reſtituer, le douaire ayant été une fois acquis à la veuve lui demeurera; il tient encore cette doctrine, ch. 61. de ſes queſtions & réponſes, & je tiens ce parti; la renonciation poſtérieure ne peut ôter un droit acquis; il va plus loin: il dit que ſi un détempteur bordelier ſe marie, & que par ſon

contrat de mariage il assigne douaire coutumier, & insinue son contrat, *id est*, notifie son contrat au Seigneur bordelier, les enfans après le décès du pere peuvent renoncer à la succession, & se tenir au douaire, & jouir comme douairiers de l'héritage bordelier, & conséquemment la veuve le prendra au prejudice de ses enfans.

Je limiterois cette décision qui paroît croiser trop l'article, au cas où le Seigneur n'auroit pas contredit lors de la notification; mais s'il avoit déclaré qu'il n'approuvoit point cette constitution de douaire, alors s'il y a enfans succedans, le douaire aura toujours lieu, parce qu'il n'est qu'au préjudice des enfans; si les enfans renoncent, attendu l'art. 18, n'y ayant point d'héritiers capables, l'héritage retourne sans charge du douaire. Coquille dit que c'est parce que le douaire est une donation, & que si le pere donne à son fils, & insinue le contrat au Seigneur, le douaire aura lieu; la différence est grande; la donation entre vifs du pere au fils, est une succession anticipée; & en ce cas le fils donataire est censé succéder à son pere; dans l'autre cas il ne lui succede pas.

XXXIV. La Coutume de Bourbonnois, principalement pour la Prevôté de Germiny, distraite du Duché de Nevers, reconnoît les bordelages, elle reconnoit aussi les héritages taillables: nous en avons parlé au Traité des Corvées; nous aurons occasion d'en parler de nouveau dans une autre partie de ce Traité des Fiefs; il y a cependant un bordelage en Bourbonnois autre que celui de la Coutume locale de Germiny, & ce bordelage de Bourbonnois se regle tout ainsi & en la forme & maniere que cet héritage taillable, dit l'article 498. Le bordelage de Germiny est une exception de celui de Bourbonnois, dit le même article: ainsi pour les bordelages de Bourbonnois, *vide* ce que la Coutume dispose, surtout le titre des tailles réelles, car ce droit est une taille réelle, comme dûe sur héritage. Coutume de Bourbonnois.

Venons aux bordelages de la Coutume locale de Germiny.

XXXV. Le détempteur bordelier peut vendre, transporter, ou autrement aliéner son héritage, art. 499. mais il ne peut le diviser, c'est comme en Nivernois, il faut l'aliéner tout entier, autrement la commise a lieu pour ce qui est aliéné, & le Seigneur la doit demander.

Sur ces mots ou autrement aliéner, on a demandé si le douaire coutumier y avoit lieu; M^e. Menudel dont Auroux des Pommiers rapporte les notes, tient qu'à la différence de celle de Nivernois,

ſa Coutume ſe tait ſur ce point : de-là il dit, que le douaire y a lieu, quoique le contrat ne le diſe pas, c'eſt le douaire coutumier : *quia*, dit-il, *generaliter permittit alienationem ; & ſic permittit uſum fructum doariæ, ſive vir deceſſerit, ſive non cum liberis.* Je tiens volontiers cet avis dès que la Coutume ne l'interdit pas expreſſément ; le bordelage eſt aſſez dur pour en tempérer la rigueur dans les occaſions où le droit commun & la raiſon concourent.

Le droit de vente eſt le même qu'en Nivernois, c'eſt le tiers montant du prix.

XXXVI. Par l'article 501, nul ne ſuccede en bordelage, même les enfans, s'ils ne ſont communs ; cette Coutume a conſervé l'ancienne rigueur de Nivernois, corrigée par l'article 19 des bordelages de la nouvelle Coutume de Nivernois.

Mais ce même article veut une ſéparation volontaire ; car ſi, pour ſervice par l'ordre des pere & mere, ou par impreſſion du pere ou de la mere ou marâtre, dit l'article, ou par débat ou noiſe, il ſe trouve qu'ils ont été forcés à ſe ſéparer ; ils ſuccedent à leur pere ; Auroux des Pommiers obſerve qu'en Bourbonnois, l'uſage eſt de comprendre les petits enfans, dans le terme *enfans*, quoiqu'en Nivernois, l'art. 19 n'appelle que les enfans *in 1°. gradu*, d'où il ſuit qu'en Bourbonnois la repréſentation a lieu en directe, ſous les conditions de l'article 501.

XXXVII. La ceſſation de payement par trois ans continuels ouvre, comme en Nivernois, l'action de commiſe ; je dis ouvre, pour faire voir que la commiſe n'eſt pas acquiſe de plein droit, & c'eſt le ſentiment de tous les Commentateurs de Bourbonnois ſur l'art. 502. Pourquoi *vide* ce que j'ai dit *ſuprà modo* ſur Nivernois.

CHAPITRE IX.

De la Vente des choſes mobiliaires.

I. IL eſt de principe certain qu'il n'eſt point dû de droits Seigneuriaux pour la vente des meubles, ſi précieux qu'ils ſoient ; c'eſt le principe ſur lequel les Auteurs s'accordent mieux.

On pourroit douter ſi la vente des choſes mobiliaires qui ſe décretent ; par exemple un Navire, un grand Bateau, peut ouvrir les droits ſeigneuriaux : Boërius, déciſion 177, tient l'affir-

native : il rapporte, Arrêt du 2 Janvier 1525, qu'il n'en étoit pas dû de l'achat des Vaiſſeaux du Roi, & ajoute *ſecùs ſi ab alio*, d'où il tient que les droits n'étoient pas dûs dans le cas de l'Arrêt, parce qu'ils auroient été dûs au Roi étant le vendeur, mais que d'achat de Vaiſſeaux d'un particulier il en ſeroit dû : il dit que c'eſt la Coutume de Bordeaux, ſa raiſon eſt que *navis magis accedit urbano quam ruſtico prædio.*

Je tiens avec Livonieres, des Fiefs, L. 3, ch. 6, §. 8, que cette doctrine ne ſeroit pas reçue au Parlement de Paris, & ainſi le décide d'Argentré, §. 29, *de laud.* parce que *in veritate* ils ſont meubles : c'eſt auſſi l'avis de Dupleſſis ſur Paris, titre des biens meubles.

La difficulté de ce chapitre eſt, 1°. à cauſe des choſes attachées à fer & à clou, & ſont immeubles par incorporation : 2°. Des fruits pendans par les racines, le tems de la récolte n'étant pas ouvert.

II. Sur le premier Point, Livonieres *loco citato*, prétend que les meubles devenus immeubles par incorporation, étant reputés immeubles ſuivant tous les Commentateurs de Paris ſur l'art. 90, & comme tels, compris dans la vente du fonds, les lods & ventes en ſont dûs.

Je ſçai que la Coutume les répute immeubles, que même ils paſſent au retrayant, comme faiſant partie du fonds vendu, jugé par Arrêt du 16 Juillet 1567. Autre du 7 Juin 1585, au profit de M. de Montpenſier pour des Tableaux : Autre du 11 Juillet 1629, qui a adjugé que des Statues qu'un Chanoine avoit poſé ſur des bazes, dans une galerie de ſa maiſon & ſur l'eſcalier des deux côtés, paſſoient avec le fonds ſans récompenſe ; ces Arrêts ſont rapportés par Fortin & Ricard ſur l'art. 90 de Paris ; ces Arrêts jugent que ces meubles incorporés à la maiſon en ſont partie, & paſſent avec la maiſon à l'acquéreur : je ſai que pluſieurs bons Auteurs ont penſé que cela étoit ſujet à retrait, s'ils n'avoient pas un prix ſéparé, qu'en cela ils ont ſuivi l'art. 395 d'Orléans.

III. Mais tout cela n'eſt qu'une fiction qui doit céder à la vérité, ſurtout quand il s'agit de l'intérêt d'un tiers, qui veut que cette fiction lui profite.

Si ces meubles encaſtrés & incorporés ſont reputés immeubles ce n'eſt que par fiction, & à cauſe de la deſtination du pere de famille, *du propriétaire* qui les a placés ; je dis propriétaire, car ſi c'eſt un locataire ou un uſufruitier qui les a placés, quoiqu'à

fer & à clou, il peut les emporter en rétabliſſant, parce qu'il ne les a pas mis *pour perpétuelle demeure*, au contraire, le propriétaire eſt cenſé les avoir fait placer pour la maiſon, pour perpétuelle demeure; & quand il vend, donne ou legue ſa maiſon, ſans en faire réſerve, on juge qu'il a eu intention qu'ils paſſaſſent à l'acquéreur de la maiſon; de-là, par rapport au retrayant, comme le retrait n'eſt pas une ſeconde vente, mais une ſubrogation à la vente; comme dans le principe, le retrayant eſt ſenſé avoir acquis 1^mio. *nil miram*, ſi les meubles incorporés, & n'ayant pas un prix ſéparé, paſſent au retrayant; on ne juge autre choſe par-là, ſinon que le retrayant avoit acquis, il les auroit eu comme l'acquéreur; & qu'étant ſubrogé à l'acquiſition, il doit avoir toute l'acquiſition.

IV. Cette fiction dénature-t-elle le meuble aſſez pour augmenter les droits Seigneuriaux? Et l'intention du propriétaire fait-elle un immeuble réel? Je tiens que non: quoique la deſtination du pere de famille les faſſe paſſer au ſucceſſeur ſingulier, comme incorporés, ce ſont toujours des meubles, les tableaux, ſtatues & artillerie ne ſont que de décoration; dans cette deſtination du pere de famille, pour les faire paſſer à l'acquéreur du fonds, on fait une double fiction; la premiere, que lorſqu'il les a placés, ç'a été pour perpétuelle demeure; la ſeconde, que lorſqu'il vend, donne ou legue ſans réſerve, on préſume qu'il a voulu perſéverer dans ſa deſtination, & voilà pourquoi ils paſſent à l'acquéreur, donataire ou légataire; ils ne lui paſſent pas comme immeubles, mais *in veritate* comme meubles deſtinés à perpétuel uſage de la maiſon, & par raport au Seigneur, ce ſont toujours de véritables meubles dont il faut faire ventillation, ſi le prix n'en eſt point diſtingué.

V. Par rapport aux fruits pendans par les racines: je diſtingue, ou le fonds eſt vendu dans le temps, où les Coutumes les réputent meubles; les uns à la St. Barnabé, d'autres à la St. Jean, pour les grains, & Septembre pour les vignes, alors ils ſont réputés abbatus & ſéparés du fonds. & je tiens qu'il n'y a pas de doute; que ſi le prix n'en eſt pas diſtingué, il faut ventiler, les Coutumes les réputent meubles: [illegible], mais droits: ou bien, les fruits ſont pendants dans un temps où les Coutumes les réputent immeubles: Orléans, art. 354, dit: *tous fruits pendants par les racines ſont héritages*; elle ne diſtingue point le temps: voilà la grande difficulté.

VI. Dans le vrai principe les fruits, quoique pendants par les racines, tendent à être séparés de la terre, ils ont une pente ; & si on peut le dire, un vœu certain à la mobilisation : ils ne sont semés que pour être coupés, en sorte qu'ils sont plutôt adhérans, qu'inhérans au fonds.

Ce qui rend cette question arduë, c'est que la plûpart des Coutumes les immobilisent, tant que la saison de les couper n'est pas venue, Paris 92, l'art. 231 les adjuge à l'héritier qui a l'héritage en payant moitié des labours & semences ; les héritiers qui reprennent les héritages lors de l'extinction du douaire, les ont avec ces fruits, en rembourſant les héritiers de la douairiere des labours & semences, l'héritier des meubles n'en a point de récompense.

Basnage, sur l'art. 171 de Normandie, dit que si le contrat de vente est fait à la St. Jean, ou le premier Septembre, les fruits entreront dans la taxe des droits Seigneuriaux, si la vente est postérieure, les droits ne seront dus que jusqu'à la concurrence de la valeur de l'héritage ; Argentré *de laud.* §. 27, décide en général que les droits sont dus *de toto prætio, cum fructus pendentes pars rei censeantur.*

Livonieres *loco citato*, est de cet avis.

VII. J'aurois bien de la peine à accorder les droits Seigneuriaux, si les fruits sont partie du fonds, ce n'est que par accident, & *ad finem mobilisationis futuræ & necessariæ* ; il n'est point ici question de l'intérêt des conjoints ou de leurs héritiers, c'est un tiers étranger qui demande des droits pour des immeubles momentanés, pour des immeubles fictifs qui ne croissent que pour être meubles ; & quand les Coutumes les immobilisent, ce n'est que par rapport aux propriétaires des fonds ; & pour couper racine à mille incidents dans les partages, elles n'ont point eu en vue les droits Seigneuriaux, qui ne se prennent, & ne sont dus que de la vente de vrais immeubles, ou représentatifs de vrais immeubles, comme les cens & rentes foncieres, droits incorporels *perpétuels*, & non pas pour des fruits que ces mêmes Coutumes mobilisent, ou plûtôt auxquels elles restituent leur qualité naturelle de meubles le lendemain de la vente du fonds : Par exemple, l'immeuble chargé de bled sera vendu un tel jour. La regle est que *statim contractu concluso jura oriuntur & debentur*, & trois jours après le contrat parfait, arrive le temps où la Coutume les mobilise, quoique sur pied ; je ne saurois regarder ce

bled comme un immeuble, pour lui faire produire quint ou lods.

Je différencie les fruits qui se coupent annuellement, comme les grains, vignes, & le poisson d'un étang qui ne se pêche que dans certain temps; l'étang empoissonné en est le véritable immeuble vendu; les Coutumes pour les droits Seigneuriaux mettent sur la même ligne les étangs & les bois-taillis, l'usage a seul fixé les coupes & pêches; mais ces fruits de l'étang sont plus immeubles que des bleds qui ne le seront tout au plus que pendant *six à sept* mois, & sont semés pour être annuellement coupés: j'avoue cependant que la plus commune opinion est pour les droits Seigneuriaux; je n'ose risquer ouvertement le sentiment contraire, mais *je crois* montrer le vrai principe, & le Lecteur devine facilement ce que j'en pense.

CHAPITRE X.

De la Transaction.

1. LA Transaction est un acte *super lite motâ vel movendâ*, *L. ult. cod. de transf.* Ces actes n'ont d'autre fin que d'appaiser, ou de prévenir un Procès, & de l'éviter; ainsi, celui qui a une prétention, ou obtient, ou s'en désiste par cet acte; s'il est question d'un héritage, ou il se conserve dans sa possession, ou il s'en démet, ou il l'obtient: voilà ordinairement ce qu'opere une Transaction.

Le Procès qui paroît assoupi par une Transaction, se reveille souvent par le stile dans lequel elle est conçue; les Notaires ne quittent pas volontiers un stile que leur usage a consacré: ainsi, si quelqu'un quitte & délaisse un héritage, ils pensent que ce n'est pas assez de dire, qu'il se désiste de toute propriété & droit: si c'est une prétention ou un droit, ce n'est pas assez de déclarer qu'il y renonce, qu'il n'y prétend rien, qu'il consent que l'autre en jouisse comme de sa propre chose; ils ajoutent toujours la cession & transport, avec le correctif *en tant que besoin est ou seroit*, & quand même celui qui est en possession de l'héritage, y seroit confirmé par la Transaction, la clause de cession & transport de la part de celui qui reconnoît le droit légitime du possesseur actuel, va toujours, comme si un homme qui se désiste formellement d'un héritage ou d'un droit, qui déclare qu'il n'y prétend rien, qu'il

qu'il n'y a aucun droit, qu'il reconnoît légitime la poſſeſſion du cotranſigeant, a beſoin pour faire valoir la tranſaction, de faire une ceſſion de ſes droits, lorſque par cet acte il reconnoit qu'il n'en a aucuns; & n'eſt-il pas vrai au contraire que celui qui cede eſt préſumé avoir quelque droit, ou portion légitime dans ce qu'il quitte, & que cette portion ne paſſe à l'autre que par la ceſſion?

Il arrive que celui même qui reſte en poſſeſſion par la tranſaction, quelque net, quelque bon que fût ſon droit, donne néanmoins de l'argent pour le bien de la paix; & pour couper le Procès juſqu'à la racine, le Seigneur vient, l'acte porte *ceſſion*, il y a argent, il conclut aux droits: cependant, dans le vrai, on n'a rien cedé.

Voilà ce qui occaſionne ce Chapitre d'après tous les Auteurs qui ont été forcés d'agiter ces queſtions.

II. Dumoulin agite queſtion principalement en deux endroits: Le premier, ſur le §. *hodie* 33. gl. 1. n. 67 & 68. Le ſecond, ſur le §. *hodie* 78. gl. 3. num. 15 & 16.

Voici comme il s'explique, §. 33.

» Viceſimò quæro, quid in tranſactione? Breviter dicendum, aut » tranſactio ſit ſuper Dominio rei feudalis aut ſuper alia re. vel ſuper » eo quod prætenditur debitum, vel aliquod aliud jus ſuper ea.

» 1°. Caſu ſit concluſio quod ex ea cauſa tranſactionis nulla jura » debentur Domino directo, ſive feudali, ſive cenſuali: aut enim » quis tranſigit, rem de qua eſt quæſtio retinendo, aut eam relinquen- » do poſſeſſori, & clarum eſt quod nullum Dominium transfertur nec » novum jus, nec novus titulus in re acquiritur, ſed ſola liberatio » controverſiæ; & ſic res nullomodo mutat manum, nec reſpectu poſ- » ſeſſionis de quâ, quantum ad præſentem quæſtionem, non » curaretur, nec reſpectu Dominii.

» Amplio: * etiamſi in tranſactione opponatur clauſula vulgata * Hic. » (cedens & transferens omne jus & actionem in quantum opus eſt,) » quia quamvis hæc clauſula ſit diſpoſitiva, & operetur Dominii » tranſlationem, non dico quando poſſeſſor, ſed quando actor erat » Dominus quod aliàs non fieret per ſimplicem dimiſſionem ſine » traditione, tamen ex ſola tranſactione in ſui forma non habet » patronus intentionem fundatam, & ſic nihil exigere poteſt, niſi » velit in ſe aſſumere onus probandi adverſarium fuiſſe Dominum.

» Aut quis tranſigit tradendo, ſive reſtituendo rem actori, & ad- » huc idem puto, ſi ſola tranſactio attendatur; unde ſi non habeat » patronus aliud fundamentum, nihil poterit exigere præter fideli-

» tatem ab eo cui res tanquam sua est restituta; quamvis enim simplex » traditio, vel restitutio rei, tamquam sit ejus cui traditur, facta ex » causa transactionis, Dominium transferat, si forte tradens sit » Dominus, etiam circumscripta dicta clausula cedens omne jus » &c.. tamen non erit fundata intentio patroni super relevio, vel » super retractu aut quinto prætii, etiamsi mediante pecuniâ » transactum sit, nisi probet aut litem factam ad evitandam veram » permutationem vel venditionem, vel nisi probet eum qui rem » restituit, tunc fuisse verum Dominum; & sic ex simplicibus ter- » minis transactionis, Dominus directus nullum commodum habet.

» *Num.* 68. Sed utrum Dominus directus admittibilis sit ad pro- » bandum contra actum ab utraque parte approbatum; respondeo, » aut quæritur de transactione, & omnino dicendum quod sic, cum » sit actus voluntarius, & idem in Sententia voluntaria, sive consensu » rei lata, nec tenebitur appellare; « si au contraire, c'est une Sen- tence bien contradictoire, & il ne peut, dit-il, l'impugner.

Au commencement du nombre 67. Dumoulin avoit distingué deux cas: le premier, *quando transactio fit super Dominio rei feudalis, vel super alia re.*

Au milieu de ce nombre 68. il agite un second cas.

» Secundo verò casu quando transactio non sit super Dominio rei » sed super alio jure, vel alia re, sive quando agitur non de re, vel » parte rei, quæ retinetur, vel relinquitur, sed de re, vel parte rei » quæ de novo acquiritur, vel transfertur mediante transactione.

» Tum debet inspici an per transactionem & ejus formam, resultet » venditio feudi, vel alia mutatio, & tunc, secundum illius natu- » ram & qualitatem, Dominus directus habet fundatam intentionem » ex simplici transactione, vel traditione ex ejus causa facta.

Exemples » Unde si is, à quo petuntur mille, dato feudo, transigat, judican- » dum est idem, ac de venditione.

» Si is à quo petitur domus urbana det feudum ruri situm locus, » est relevio ex parte accipientis feudum, sed non ex parte retinentis » domum, etiamsi esset feudalis, nisi Dominus probare velit, » retinentem non fuisse Dominum.

A la fin de ce nombre 68. Dumoulin pose une espèce singu- liere.

Espèce singuliere. III. Un homme donne son fief à un quelqu'un, & retient l'usufruit; il décede, le donataire agit contre l'héritier du donateur, pour jouir; l'héritier oppose la nullité, même le faux de la dona- tion, transaction, ou donne 6000 liv. au donataire qui renonce

à son don: le Seigneur demande à l'héritier du donateur les droits des 6000 livres qu'il a donné; Dumoulin répond, *non esse fundatam intentionem patroni ex simplici transactione, & nihil ex ea deberi, nisi probet donationem veram, & validam, ita quod feudum mutasset feudum in donatarium, deinde ab eo iterum mutasset manum in haredes, quia tunc ultra relevium deberetur quintum dictæ summæ.*

Cette décision n'est pas tout-à-fait convaincante; la mutation s'étoit faite par la donation, avec retention d'usufruit.

Sur le §. *hodie* 78. gl. 3. num. 15 & 16 il tient les mêmes maximes, & au nombre 17. il dit que si le Seigneur veut prouver que celui qui est resté en possession par la transaction, n'étoit pas propriétaire, il le peut, & que les droits sont dûs.

D'Argentré, §. 55. *de laud.* tranche tout d'un coup, & dit, *Tiraquellus putat deberi, ego contrarium.*

Pontanus sur l'art. 79. de Blois, §. 4. *& seq.* p. 298 & 299. Ed. *in f.* 1677. se détermine en ces termes, p. 299. » credi de-» rim ego in ea quæstione, ante omnia inspiciendam esse transactionis » figuram, ut si fecisit Baldus in L. pen. cod. pro empt. ut si quidem » transactio contineat rem tradi, tunc speciem alienationis significet, » unde, inconsequens, laudimias deberi nemo dubitat; at secùs » si contineat rem retineri simpliciter; quæ res tamen ita accipienda » est ubi revera feudum ad petitorem pertineret, isque ex vi transac-» tionis jus quod in eo habet ultro cederet; non enim dubium est » quin ea cessio Dominii translationem operaretur, perinde atque si » istud per simplicem remissionem fieret.

Je crois que pour entendre bien cette décision, il faut rapporter ces mots *quæ res &c.* jusqu'à la fin, à la premiere partie, qui est le cas où il y a cession de la chose, pour en inférer que si la chose appartenoit réellement à celui qui la cede, il y auroit droits; car si celui qui cede étoit possesseur *vi, clam, aut precariò*, il ne cederoit rien, il ne feroit que remettre ce qui ne lui appartiendroit pas.

Cette décision de Pontanus nous montre combien ces cessions & transports en tant que besoin, peuvent donner matiere à Procès.

La Peyrere, lettre T. n. 137. tient la même disposition que Pontanus.

L'Annotateur de la Peyrere remarque une observation excellente de Mornac; *si la transaction est simulée, & que l'argent*

qu'on donne approche de la valeur du bien, alors il y a fraude évidente.

Brodeau sur M. Louet, lettre T. somm. 5. n. 2. rapporte un Arrêt du 17 Janvier 1623. qui a suivi notre distinction.

La Coutume d'Anjou, art. 360. a suivi notre distinction, celle du Maine, art. 370. admet l'exception de Mornac. Bretagne 317. *vide.*

IV. Venons à présent aux principes de cette matiere.

Premier principe général. Quand il est question de la propriété d'un héritage, si celui qui est en possession y demeure, même en donnant de l'argent, il n'est rien dû, quelque clause de cession qui s'y trouve; ce n'est pas là une vente de la part de celui qui se désiste de ses droits, ni une acquisition de la part du possesseur qui garde, l'argent qu'il donne, *est simplex liberatio litis.*

Quod limita, 1°. Si l'argent donné n'égaloit à peu près la valeur de l'héritage, qui est le cas de la fraude, on diroit sûrement que le possesseur qui a gardé *mediante pecunia*, a moins gardé & retenu, qu'acquis la propriété, & les droits seroient dûs.

Limita, 2°. S'il étoit prouvé que celui qui se désiste fût le véritable propriétaire; non pas que je pense que les Seigneurs puissent renouveller le Procès assoupi pour donner ouverture à leurs droits, *absit*; mais que s'il paroissoit évidemment *par l'acte*, que celui qui est demeuré en possession n'avoit aucun titre, ou que son titre fût précaire ou violent, alors la preuve de la fraude seroit complette.

V. Second principe général: Si, par la transaction, la chose change de main, les droits sont dûs.

Limita: S'il est prouvé que celui qui a repris, a réellement repris son bien, qu'il étoit le vrai propriétaire, & qu'il n'a donné quelqu'argent que pour se rédimer d'un gros Procès: cependant, cette limitation peut souffrir difficulté; y ayant argent, il semble que ce propriétaire a douté lui-même de son droit, & qu'il a préféré de rentrer *mediante summa*, à la discussion de ses titres, auquel cas on pourroit, ce semble, conclure aux droits *pronata.*

VI. Troisiéme principe: Si la transaction n'est que pour un droit incorporel, comme une servitude, ou une créance, & que celui qui agit & prétend la servitude ou la créance, reçût l'héritage, c'est *datio in solutum*, les droits sont dûs, ou par estimation, ou suivant la créance.

VII. Le Grand sur Troyes, art. 52. gl. 4. n. 26. rapporte cette

eſpèce. Un lignager, au lieu d'intenter le retrait, paſſe tranſaction avec l'acquereur, qui déclare qu'il n'a moyen d'empêcher le retrait, & laiſſe l'héritage au lignager; le Seigneur demande ſes droits: Arrêt le dernier Mai 1582. qui déboute le Seigneur, & jugea que c'étoit une ſimple reconnoiſſance de retrait.

Pour adopter cet Arrêt, qui eſt dans l'intime équité, il faut pour cela que le lignager prouve qu'il étoit capable d'exercer le retrait, qu'il étoit dans le temps: Par exemple, ès Coutumes ſoucheres, où il faut être deſcendu de l'acquereur du propre pour exercer le retrait, une pareille tranſaction avec un parent du vendeur, *non deſcendu* de l'acquereur du propre, ſeroit une véritable vente qui ouvriroit les droits.

VIII. Autre eſpèce ſinguliere, rapportée aux Additions de la Peyrere, lettre V. n. 62.

Un lignager forme une demande en retrait, le défendeur acquieſce, remet l'héritage, & donne quittance du prix; quelque tems après le retrayant entre en Religion, paſſe un acte avec cet acquereur, lui remet l'héritage; le Seigneur demande ſes droits: Arrêt du 26 Juin 1702. qui condamne aux droits, ſuivant le prix que l'héritage avoit été vendu *primario*. Cet Arrêt a bien décidé que c'étoit une vente, le retrait étoit executé, l'acquereur n'avoit plus de droit à l'héritage, il ne pouvoit y rentrer que par une revente; j'ai déjà rapporté cet Arrêt *ſuprà*, ch. 2. nombre 17.

IX. *Quid?* en cette eſpèce poſée par Livonniere, des Fiefs, L. 3. ch. 4. ſect. 7. Un mari vend le bien de ſa femme après ſa mort, ſa femme ou ſes héritiers revendiquent le bien; l'acquereur donne une ſomme d'argent, & par la tranſaction il demeure en poſſeſſion. Les droits ſont-ils dûs? il décide que oui *& rectè*; le contrat étoit nul de plein droit; les Arrêts en ce cas, ne font courir l'an du retrait que du jour de la ratification de la femme: donc c'eſt cette ratification qui tranſfere la propriété de l'héritage; & cela étant fait *mediante pecunia*, nul doute ſur les droits, ils ſont dûs.

X. Au reſte, les demandes des Seigneurs à l'occaſion de ces actes dont le principe & la cauſe eſt la tranquillité des familles, dont l'objet eſt d'aſſoupir ou de prévenir un Procès, doivent être ſcrupuleuſement examinées; on doit peſer aux poids du Sanctuaire les raiſons pour & contre, les circonſtances, & ſur-tout, avoir toujours devant les yeux ce principe vrai, que ces actes ſont extrêmement favorables, qu'on ne doit point permettre

aux Seigneurs de renouveller des procès assoupis ou prévenus; de remettre en question, ce que les Parties, pour le bien de la paix, se sont efforcées d'ensevelir à jamais, par une transaction.

CHAPITRE XI.

De la Vente des Droits & Actions.

I. CEs questions sont intéressantes, les Seigneurs les font naître journellement; le terme de vente de droits & actions, sur-tout, quand il y a des immeubles qui en font l'objet, les reveille; ils s'embarassent peu si l'acquereur en obtiendra, s'il aura le tout ou partie, si ce qu'il aura sera dans leur directe ou dans celle d'un autre Seigneur, ce qui est toujours incertain dans les partages *à faire*; ils ne veulent pas attendre quel sera le sort des acquereurs dans les partages, ils poursuivent; c'est pourtant là le but qu'il faut frapper: Nos grands Feudistes ont écrit élégamment sur cette matiere.

II. Me Charles Dumoulin en a parlé en trois endroits. Le premier sur l'art. *hodie* 33. gl. 1. n. 107. & gl. 2. n. 30. 32. 33. & *seq.* Le second, sur l'art. 55. *hodie* 78. gl. 1. n. 128 & 129. & sur le même art. 78. glose 3. n. 4. & 8. & *seq.* & enfin sur l'art. 178. du Maine.

Sur l'art. 33. gl. 1. n. 107. il pose la thése d'un homme qui donne son fief; le donataire avant tradition cede son droit, ou même le fief à un tiers qui prend le fief du donateur; il demande s'il y a double relief, il résout que non, parce que cette cession n'a pas operé une mutation réelle, il décide de même, n. 133.

Sur la glose 2. du même article, n. 30. il agite la question du remeré, il demande si les droits sont dûs de la cession du droit de remeré; au nombre 32. il résout qu'il n'en est pas dû, » quia istud » jus (quinti) non debetur, nisi quando feudum venditur, sed jus » redimendi feudum, sive actio ad redimendum, non est feudum, » sicut etiam actio ex empto, vel condictio competens præcisè ad » feudum, non est feudum, & ex quâcumque mutatione circa hæc » jura & actiones accidente, nulla jura feudalia producuntur, & sic, » sive hujusmodi facultas, & similis actio vendatur, sive donetur, » aut ad hæredem lateralem transmittatur, non est locus quinto » prætii, nec relevio, nec retractui feudali.

Au nombre 33. de la même gloſe, il demande en général ſi les droits ſont dûs, *de venditione actionum competentium ad feuda. . . . reſpondeo breviter, non habere locum hunc textum, & non deberi quintum, vel ſubquintum . . . quia §. loquens de venditione feudi non verificatur, niſi in venditione ipſius feudi, & non in venditione cujuſcumque actionis competentis ad feudum.*

Dans les autres nombres juſqu'au 44 excluſivement, il parcourt les différentes actions cedées ou vendues, & il répond qu'elles n'operent des droits * que *contre celui qui obtient le fief en conſéquence de l'action*, & que c'eſt *pour le fief tranſmis* au ceſſionnaire, non pour l'action, que les droits de relief ou de quint ſont dûs.

* Déciſion importante & vraie.

Sur le §. *hodie* 78. *olim* 55. il agite encore ces queſtions à l'occaſion du remeré, il y tient les mêmes principes, & y réſout que les droits ſont dûs, tant du prix de la vente de l'héritage, que du prix de la ceſſion, d'où on ne doit pas induire qu'il penſe en cet endroit contre ce qu'il avoit dit ailleurs, que la vente de la ceſſion n'operoit point de droits; il faut l'entendre *lorſque la ceſſion a eu effet*; alors le prix de la ceſſion & le prix de l'héritage *ſont un ſeul & même prix*, cela opere le même effet que ſi le vendeur avoit exercé ſon action, & qu'après il eût revendu l'héritage plus cher juſqu'à concurrence du prix de la ceſſion, enſorte que ce n'eſt pas le prix de la ceſſion qui doit les droits, mais le prix de la ceſſion *excurſe* joint au premier prix de l'héritage, & ces deux prix ſont le prix de l'héritage acquis par le ceſſionnaire du remeré. Sur le même §. gl. 3. n. 4. juſqu'au 27. excluſivement, il traite encore magnifiquement ces queſtions: il faut lire tous ces nombres en entier pour entendre ſa ſolution qui eſt la même que celle ci-deſſus, *eod.* §. gl. 1. il parle de même ſur l'art. 178. du Maine.

III. D'Argentré *de laud.* §. 22. examine ſuccinctement cette queſtion, & comme ſa déciſion toute laconique qu'elle eſt, eſt excellente & dans les vrais principes, & embraſſe toutes ces ventes d'actions; la voici en entier.

On me reprochera encore de citer longuement, mais ma juſtification eſt dans mon Traité du Démembrement; ſi je n'avois pas rapporté le paſſage entier de Dumoulin, ou on ne m'auroit pas entendu, ou on ne m'auroit pas cru ſur les extraits que j'en aurois donné; dans les queſtions arduës, il ne faut pas être avare des lumieres de nos grands Auteurs.

» Quæſitum eſt de venditione juris ad rem, ſine determinatione

» cujuſquam rei, aut corporis certi, an laudimia debeantur : Pendet » ea dubitatio ab effectu, & eventu talis venditionis, nam venditio » juris per ſe nihil continet præter incorporale, nil feudale, nullam » mutationem manus ; ſed ſi, virtute talis ceſſionis, aut venditionis, » emptor fundum conſecutus ſit, tunc demùm laudimia debebuntur, » (veluti cum hæreditas venditur, jus venditur de quo laudimia non » debentur, ſed ſi prædia in hæreditate, emptor conſecutus ſit, lau- » dimia debebuntur,) & ſi difficilis ſit æſtimatio, quando alia præter » conſecuta emptor, ejuſdem venditionis vi, prætendit, & res in » pendenti eſt : Secùs eſt in ſimplici ceſſione actionis abſtracta à rebus, » & corporum tranſlatione, quia non ſufficit quod valida ſit actio reſ- » pectu exercitii, ſed oportet & reſpectu rei efficacem eſſe : *il cite* » *Dumoulin*, §. 22, 28, & 55. antiquæ.

» *Il tient encore ces principes ſur le §. 59. ant. de Bret. Note* 3*. » *n.* 8. *circa finem* : quare denique ſic ſtatuo laudimia nulla deberi » de ſimplici venditione, aut acquiſitione actionis ex empto, nec ex » donatione, & legato, niſi impleto eo, & tranſlata poſſeſſione, & » mutata manu, & vaſſallo alio ſuccedente.

* *Nota.* Je dis note 3. quoique dans l'Ed. de 1646. elle ſoit marquée Note 2. je la crois Note 3. il n'y a qu'à voir.

Ces grands & vrais principes écartent bien des queſtions que l'on forme ſouvent, quand il n'y en a pas l'ombre ; il faut qu'il y ait *mutation de main*, par la vente, donation, ou legs du fief pour operer le droit, *quia actio ad conſequendum feudum, non eſt feudum*, dit excellemment Dumoulin *ſupra* : voilà le vrai dont il ne faut pas s'ecarter.

IV. Par rapport aux partages, Chopin ſur Anjou, L. 2. ch. 2. titre des Rachats, n. 10. tient le même principe, & décide que les Seigneurs n'ont d'action *qu'après le partage*.

En effet, il n'y a que le partage qui réaliſe le droit de l'héritier, ou du ceſſionnaire ; & il ne peut devoir les droits qu'autant qu'il aura des immeubles par le partage ; car il arriveroit qu'il n'auroit que du mobilier, & qu'il auroit payé pour des immeubles, ou qu'il n'auroit que des rotures, & qu'il auroit payé pour des fiefs.

» V. *Pontanus ſur l'art. 79. & ſuiv. de Blois*, §. 4 *& ſeq.* in fine, » verſiculo poſtremo, ut ſemel finiamus, *agite ces queſtions, & il ſe* » *détermine par un axiome de droit tiré de la Loi* minus, *ff* de reg. » juris, *qui dit*, minus eſt habere actionem ad rem, quam rem ipſam, » *& il ajoute : ce principe vrai*, licet per ceſſionem tranſeat utilis in » rem actio ad ipſum feudum, non tamen Dominum, *& il conclut*, » Proinde in caſu propoſitæ quæſtionis concludendum puto, quod ex, » hujuſmodi jurium, ac actionum ad feudum competentium, ceſſione,

» neque

» neque cedentem, neque cessionarium cogi posse, quicquam no-
» mine laudimiarum solvere, (quamvis verum fatear, ut si hujus
» cessionis vigore possessio à possessore avocetur, ita ut manus mu-
» tatio contingat, eo casu laudimias deberi ex consuetudinis dis-
» positione, & eum, verum ac indubitatum puto esse hujus nostræ
» consuetudinis intellectum.)

Tels sont les grands principes de cette matiere : Réduisons-les, & tirons une maxime générale qui descende dans tous les cas de vente, & cession de droits & actions.

VI. Les dispositions des Coutumes sur les dons, legs ou ventes d'immeubles féodaux ou roturiers, ne s'appliquent jamais à la vente, cession, don, *de droits & actions*; mais comme ces droits & actions tendent à obtenir un ou plusieurs immeubles, si, en vertu du don, legs, ou de la vente, le donataire, le legataire, l'acquereur, le cessionnaire *obtiennent un immeuble*; si c'est don pur relief, en fief, rien en roture; si c'est cession, *mediante pecunia*, quint ou lods, parce qu'il y a alors *translatio (feudi) de manu in manum, & novus vassallus succedit in locum antiqui*, alors dans le cas de la vente, le prix de la cession fait, comme nous l'avons marqué *suprà*, partie du prix de l'héritage, on feint que le vendeur a exercé son action, & qu'il a revendu au cessionnaire; dans une cession d'action contre le possesseur de mauvaise foi, s'il obtient, le prix de la cession devient le prix de l'héritage, dans une vente de droits successifs, ou elle est du total, meubles & immeubles, alors on ventile, & eu égard au prix de la cession, on fixe le prix des immeubles; si elle est de droit par indivis, il faut nécessairement attendre l'événement du partage; si le cessionnaire a des immeubles dans son lot, il payera aux Seigneurs dont ils sont tenus *au prorata* du prix de la cession, distraction faite du mobilier. Et quelle injustice de faire payer au cessionnaire *avant partage*, sous prétexte qu'il y a des immeubles; si le partage *ne lui en adjuge point*, le principe vrai est que le partage réalise le droit du copartageant cessionnaire ou héritier, il payeroit *pour rien*.

Principe général.

Outre ce, les immeubles seront tenus de *différens Seigneurs*, quelques-uns n'auront point agi, le cessionnaire aura payé ceux qui l'auront poursuivi; par le partage il n'aura rien *dans leur directe*, & il leur aura payé, & n'aura rien payé à ceux *dont il relève*; si tous ont agi, un n'aura reçu qu'un tiers, quand le partage lui *donnoit tout*, & rien aux deux autres : Quels embarras ! En un mot toute action qui tend *ad consequendum immobile*, rendez *ab*

eventu, & actio ad immobile, non eſt quid immobile.

Queſtion. VII. Le quinze Avril 1720. Marie-Catherine du Freſnoy; veuve de Meſſire François de Chatenay, vendit à Meſſire Auguſte de Chatenay de Lanty ſon fils, tous les meubles & effets mobiliers qui pouvoient lui appartenir, enſemble *les tiers de tous les immeubles* de la ſucceſſion de ſespere & mere, indiviſe avec les Dames d'Alegre & de Longonay ſes cohéritieres, conſiſtans dans le tiers d'une maiſon ſiſe à Paris, rue St. Honoré, près le Grand-Conſeil, le tiers d'une autre maiſon, même rue, où pend pour enſeigne le Signe de la Croix; le tiers d'une autre, Fauxbourg St. Germain, rue de Seine; le tiers de la Ferme de la Belle-Fontaine; le tiers d'une maiſon ſiſe à Glatigny, près St. Germain-en-Laye, moyennant 40000 pour les meubles & 50000 livres pour les immeubles, à la charge de payer les lods & ventes, ſi aucuns étoient dûs, & aux autres charges exprimées.

Le partage *n'étoit pas fait*; le Chapitre de Saint Germain-l'Auxerrois avoit pourſuivi l'acquéreur pour les droits du tiers de la maiſon, rue St. Honoré, près le Grand-Conſeil; l'acquereur avoit laiſſé rendre Sentence de condamnation, mais les *lods n'étoient pas payés.*

Par le partage il eut dans ſon lot une maiſon *entiere* dans la cenſive de l'Egliſe de Paris: Le Chapitre de St. Germain demanda les droits en conſéquence de la Sentence, & comme le ſieur de Lanty ayant acquis le tiers de la maiſon près le Grand-Conſeil.

VIII. *Conſultus reſpondi.* Que l'acquéreur ne devoit rien au Chapitre de l'Auxerrois pour cette vente; que s'il avoit payé, peut-être ſeroit-il non-recevable, ſuivant l'Arrêt du 11 Septembre 1707. *ſuprà* ch. 7, n. 8, rendu ſur les concluſions de M. Portail, parce qu'il auroit payé par erreur de droit, qui ne donnoit pas lieu à la répétition: mais que les droits *n'étant pas payés*, & n'étant pas dûs, le Chapitre n'étoit pas recevable.

Mes raiſons furent puiſées dans les grands principes ci-deſſus.

Que dans le fait la Dame de Chatenay n'avoit vendu qu'*un tiers indivis*; que cette vente n'étoit qu'une vente *de droits ſucceſſifs*; ce n'étoit qu'un *droit habituel*, elle n'avoit qu'une *ſaiſine de droit* dans le tiers de chaque immeuble; que c'étoit la vente d'une action *ad conſequendam tertiam partem immobilium*; que cela dépendoit du partage à faire; que juſques-là il étoit incertain *ſur quel immeuble ce tiers ſucceſſif* ſe réaliſeroit; que le Seigneur ne pouvoit empêcher ni impugner le partage, s'il n'y montroit

fraude évidente ; que ce tiers de chaque immeuble vendu, n'étoit qu'une ſimple *déſignation de ce qui revenoit à la venderesſe* dans cette ſucceſſion ; que cette déſignation n'étoit qu'afin que le ceſſionnaire, par le ſort du partage, l'eût en eſſence, ou par récompenſe ; que ce tiers de chaque immeuble pouvoit, par le partage, ſe reconcentrer *ſur un ſeul*, ce qui *effectivement étoit arrivé* ; que cet immeuble total repréſentatif du tiers de chaque immeuble vendu indivis, pouvoit être dans une directe autre que celle du Chapitre de St. Germain ; *que cela étoit arrivé* ; que par-là il étoit vrai de dire que le ſieur de Chatenay fils, n'*avoit rien acquis dans la directe* de St. Germain l'Auxerrois, parce qu'il n'étoit cenſé avoir rien acquis que ce qui lui étoit *échu par le partage* ; que n'ayant rien eu dans la directe de St. Germain l'Auxerrois, il étoit indubitable qu'il ne lui devoit rien, & qu'il devoit tout au Chapitre de Notre-Dame ; que la Sentence ne devoit être regardée que comme un conſentement de payer, *au cas qu'il fût dû*, & que comme il n'étoit rien dû, cette Sentence ne pouvoit en aucune façon aider la prétention du Chapitre de St. Germain l'Auxerrois.

J'appuyai cette déciſion des Autorités ci-deſſus, auſquelles j'ajoutai celle de Dupineau, en ſes Obſervations ſur l'art. 4. d'Anjou, qui agite préciſément cette queſtion, & s'explique ainſi : » La demande, quant aux ventes (*id eſt*, lods & ventes) eſt differée » après le partage, d'autant qu'il n'y a que l'Acte de choiſie d'un » lot, qui puiſſe le rendre ſujet d'aucun deſdits Seigneurs, & donner ouverture aux ventes : ainſi quand une ſucceſſion de pluſieurs » choſes hommagées, échoit à pluſieurs héritiers, aucuns deſquels » ſont de telle condition *, qu'ils peuvent devoir rachat, duquel » les autres ſont exempts : les Seigneurs doivent attendre l'iſſue » des partages. *J'ajoutai que le partage effaçoit l'indivis*, per viam » annihilationis, & retrò ; *que dès-là l'acquiſition du tiers de la directe de St. Germain étoit effacée par le partage.*

* Ce ſont les héritiers par moyen.

Tel eſt l'avis de Livonieres, des Fiefs, L. 4, ch. 3, Sect. 6, & que c'étoit ce qui avoit été décidé par Arrêt du 20 Juin 1689. Journ. des Aud. dern. Ed. Tom. 4, L. 4, ch. 17.

IX. Autre choſe eſt de l'acquéreur d'une ſucceſſion entiere ; on fait une ventillation des meubles & des immeubles, & le droit eſt dû des immeubles *au prorata* du prix de l'acquiſition.

Quoâ limita. Si la ſucceſſion n'étoit compoſée que de droits & actions, il faudroit attendre l'évenement, parce qu'alors il n'ac-

quiert que *le droit de pourſuivre*, & l'acquiſition d'un pareil droit n'ouvre conſtamment pas les droits, par le grand principe ci-deſſus, principe qu'on ne ſauroit trop répéter, dont on ne peut trop ſe ſouvenir, *actio ad conſequendum feudum, aut aliud hæreditium, non eſt feudum, aut hæreditum*. Mais quand on acquiert une ſucceſſion entiere, où il y a des immeubles, il eſt vrai de dire qu'on acquiert les immeubles qui y ſont, & qui ne ſont partageables avec perſonne, *quod limita, ut dixi ſuprà*, ſi les immeubles étoient en la poſſeſſion de tiers qui s'en fuſſent emparés, alors ce ſeroit une vente d'actions pour pourſuivre les poſſeſſeurs, & il faudroit attendre l'évenement.

CHAPITRE XII.

De la Réſolution des Contrats.

I. NOus voilà dans un détroit de l'Océan Féodal, où les courans nous entraînent malgré nous, & où les écueils ſont d'autant plus frequens, qu'ils ſont couverts, & qu'on ne peut les éviter ſans un Pilote ſûr. Le mien a toujours été Dumoulin, en élaguant ce qui ne convient plus à nos Coutumes reformées, en écartant des ſentimens qui lui ſont échappés, & prenant avec moi d'Argentré ſon digne Emule : on trouve dans l'Ouvrage de Dumoulin, ſur les Fiefs & ſur les Cenſives, ces Etoiles polaires qui nous menent toujours au but ; ces grands principes, ces principes lumineux, ces raiſonnemens ſolides qui nous font trouver le nœud des difficultés ; quelquefois il eſt obſcur, parce que ſon vaſte génie le fait ſouvent ſortir de la queſtion principale, pour en diſcuter d'autres qui s'offrent à lui, & que ces raiſons de douter, qui ſont autant de principes en autres matieres, ſont abondantes, & ſes diſtinctions & ſubdiſtinctions fréquentes ; enſorte que la ſolution de la queſtion eſt ſouvent bien loin de la theſe qu'il a poſée ; on le trouve quelquefois contraire à lui-même, mais pas ſi ſouvent que quelques-uns le croyent ; il n'y a qu'une étude ſinguliere, complette & ſans relâche de ſon Traité, qui fait comprendre ſes déciſions, & l'Ouvrage de M. Raſſicod eſt extrêmement néceſſaire pour éviter les fautes groſſieres que les différentes éditions ont cauſées & perpétuées, & qui le rendent inintelligible. La lecture qu'il en a pris pied à pied, le dépouil-

lement entier qu'il en a fait, la collation des éditions posthumes, avec celles faites du vivant de Dumoulin, tout cet Ouvrage nous guide sûrement, nous manifeste des renvois que Dumoulin a fait, & qu'on risque de ne pas trouver, nous explique des nombres, par d'autres placés sous d'autres articles, & nous donne l'intelligence parfaite du plus docte & du plus vaste Traité des Fiefs; j'ai lu & relu avec attention le Livre de M. Rassicod, & je puis attester qu'il m'a fait faire des découvertes qui m'étoient échappées, malgré une lecture triple & quadruple de Dumoulin, & ces découvertes ont affermi de plus en plus mes décisions.

Entrons en matiere.

Les Questions de ce Chapitre, sont d'autant plus importantes, qu'elles se renouvellent tous les jours. Le Contrat résolu, soit pour cause forcée, soit volontairement; la résolution du Contrat *ut ex tunc*; celle faite *ut ex nunc*, *pro tempore futuro*; les droits payés que l'on veut répéter; ceux que le Contrat a ouvert que l'on ne veut pas payer; le vendeur qui rentre faute de paiement, auquel on demande les droits, tant du Contrat, sauf son recours, que pour sa résolution que l'on prétend n'être pas un vrai distract du Contrat, ou que l'on dit être une retrocession. Voilà le plan de ce Chapitre, voilà le *vastum æquor* qu'il faut franchir. Que Dieu benisse mon travail, avec son secours, j'espere sortir de ces ambages, & donner à mes Lecteurs un fil sûr pour les guider dans ce labyrinte.

II. La résolution du Contrat peut être faite par la *seule* volonté des Contractans, sans autre cause; elle peut être forcée, soit pour dol, fraude ou incapacité du vendeur, ou nullité, ou faute de paiement de tout ou partie; enfin elle peut être *ut ex tunc per viam annihilationis retrò*; elle ne peut l'être que *ut ex nunc pro tempore futuro*. Voilà en général toutes les especes de résolutions de Contrats.

Mon Lecteur se souviendra, que dans tout ce Chapitre, je fais abstraction des résolutions *in continenti aut brevi intervallo*, comme de 8, 15 jours, un mois même, si les circonstances sont favorables; cela n'opére aucuns droits seigneuriaux, mais le centième denier seroit toujours dû; il suffit que le Contrat ait été signé & parfait: j'en ai vu des décisions du Conseil, décisions rigoureuses, mais elles sont, j'en ai vu, pour un désistement dans la huitaine.

III. Tenez d'abord pour certain, que nous ne connoissons

point en France, au moins en Pays Coutumier, ni même dans le général du Pays de Droit Ecrit, les réſolutions *de plein droit*, ni les nullités *de plein droit*, le Contrat le plus nul *venit annullandus*, il faut le faire déclarer nul; les clauſes réſolutoires ouvrent une action, & ne ſont que comminatoires, je l'ai montré *ſuprà* ſur le pacte commiſſoire, ſouvent le ſilence de la Partie qui a intérêt de le faire annuller, les circonſtances, les intérêts des Parties donnent à ce Contrat la valeur qu'il n'avoit pas.

Commençons par les Auteurs qui ont traité ces matières; enſuite nous poſerons nos Maximes, & nous deſcendrons dans les eſpeces particulieres.

Me. Charles Dumoulin eſt celui qui nous a donné les plus belles regles de cette matiere, & c'eſt un des points où il n'a pas varié; il eſt vrai qu'il n'en faut pas tout prendre à la lettre, mais les principes ſont dignes de lui.

IV. Sur le §. 13, *hodiè* 20, gl. 5, n. 11, & ſuivans, par rapport au retrait, il agite la réſolution volontaire, il réſout que cela ſe peut, *Re non ſecutâ, illè diſſenſus non eſt novus Contractus, contrarius primo, ſed merus diſtractus*, dit-il, num. 12, *per quem Contractus præcedens omnino habetur pro infecto.* Au nombre 13, il dit que cela a lieu, *Nedum ſi in continenti aut brevi intervallo, quo caſu nullum eſt dubium; ſed etiamſi ex intervallo dummodò adhuc res ſit integra.*

Au nomb. 14. *Res integra*, c'eſt, dit-il, *ante traditionem veram, & antequam patronus jure ſuo uti incæperit* : quand la vente n'eſt pas parfaite. Si l'on veut ſavoir ce qu'il entend par ces termes, *venditionem perfectam*, dont il uſe ſouvent pour les queſtions de quint ou de lods, ou de retrait, *vide* les n. 1, 2, & ſuivans de la gl. 10, du §. 20, mais on ne ſuit pas ce qu'il dit : *antequam patronus jure ſuo uti incæperit.* D'Argentré le refute ſur cela. Ce n'eſt pas l'action que le Seigneur, quelquefois trop ardent, intente, qui rend le Contrat parfait, & ouvre les droits.

Num. 15, il limite ſa déciſion, à cauſe de la tradition par voie feinte, qui a lieu dans nos contrats, & dit : *Quod intelligè de pœnitentia ſecuta ex intervallo. Si enim, ſactò Contractu, ſtatim diſcedant antequam ad alios actus diverterint, tunc indiſtinctè nulla jura debentur.*

V. Sur l'Art. *hodiè* 33, gl. 1, num. 10, il agite la queſtion de ſçavoir, ſi les Parties peuvent ſe déſiſter *in præjudicium juris debiti, vel debendi patrono.*

Obſervez bien qu'en cet endroit, il parle du relief, que *la mutation* & *non le Contrat*, produit, ſuivant cette regle que nous avons déja expliquée ſur le relief, qui différencie la vente, des autres Actes pour leſquels on ne regarde que la mutation. » In hoc » eſt differentia, quod in venditione ſtatim Contractu concluſo, » acquiſitum eſt jus quinti denarii vel retractus, & illud ſtatim » petere & exigere poteſt... (ſecùs in aliis Contractibus) in quibus » ex ſolo Contractus nullum omnino jus acquiritur patrono (quia » relevium non oritur niſi ex mutatione manus, & non ex Con- » tractu,) imò nec ſimplici dimiſſione fidei, vel apertura feudi, » §. hodiè 20. *gl.* 3, *n.* 12.

Dumoulin ſur cet article 33, parlant du relief, dit, que s'il n'y a pas eu de tradition, *licet pœnitere, ſive in continenti, ſive ex intervallo*, ce qu'il faut entendre quand le fief n'a pas réellement changé de main; ſi au contraire il y a eu tradition avec effet, le relief eſt acquis, parce que par la tradition & les fruits que le nouveau Vaſſal percevroit, ſoit par lui ou par autre, ſoit par le donateur même, *retento uſufructu*, la mutation eſt effective.

Au nombre 11, il parle des droits de relief & de quint, & il demande ſi dans le cas où les Parties n'auroient pas pu ſe déſiſter *in præjudicium juris quæſiti*, il ſera dû double relief ou double quint, *ſecuto diſtractu*.

Quant au relief, *vide* le nombre 18, il y fait pluſieurs diſtinctions ingénieuſes, mais le cas & les conditions qu'il poſe pour éviter double relief, ſont rares, & ne ſe prévoyent pas.

VI. Quant au quint & lods & ventes, il agite la queſtion, *à n.* 19, *uſque ad* 30 *excluſivè*. Je ne donne ici que l'Extrait de ſa déciſion; mais pour être convaincu de la vérité du principe que je tirerai *infrà*, je prie le Lecteur de lire attentivement tous ces nombres; ce n'eſt que la lecture entiere & réfléchie de tout, qui le menera au but où il doit frapper.

Il s'agit ici *de novis juribus quærendis, non de quæſitis.*

VII. La ſolution de Dumoulin ſur cette queſtion eſt au nombre 29, il y propoſe la queſtion d'une vente faite, dont partie du prix a été payée *& avant le paiement du ſurplus*, l'acquéreur *inveſti*, & qui étoit entré en compoſition des droits, veut remettre ſon acquiſition au vendeur qui l'accepte : *inter eos placuit omnia haberi pro infectis* (*& rem & prætium hinc inde reſtitui quod fecerunt.*) Il réſout que *les premiers droits* ſont dûs, mais rien pour la réſolution; *quia nonobſtantibus geſtis inter emptorem & patro-*

*num, Contractu semper mansit inadempletus * inter ipsos contrahentes, & sic licuit eis (per viam distractûs) discedere secundùm formam legis 1re. Cod. quando liceat ab empt. dist.*

Dans les nombres précédens, il distingue plusieurs cas, où les droits seroient dûs doubles, & il excepte toujours les résolutions *brevi intervallo.*

Que mon Lecteur lise attentivement ce nombre 29, il s'applique au cas de la résolution *volontaire*, & aussi au cas de la résolution forcée faute de paiement de partie du prix : Nous le démontrerons dans la suite, & il ne s'y agit que des *seconds* droits que la résolution du Contrat pourroit ouvrir.

Dumoulin veut, & c'est le vrai principe, que pour que la reprise par le vendeur n'ouvre pas le droit, le Contrat soit résolu *per viam distractûs*; c'est-à-dire, *per actum similem priori Contractui (re & prætio hinc inde restitutis.)* Nous détaillerons ce principe, puisé dans cette Loi 1. *suprà*, & dans les Arrêts des Cours Souveraines.

VIII. Au nombre 30, il revient aux Contrats dont la résolution peut opérer simples ou doubles droits, & au nombre 31, il distingue & nous donne cette regle magnifique.

» Aut receditur à Contractu alio (quam venditionis,) putà dona-
» tione, vel permutatione ex causa seu modo per quem Contractus
» & traditio rei (retrò annullatur,) seu reducitur ad non causam,
» & non fortitur effectum, quasi traditio fuerit inefficax. Aut rece-
» ditur ex causa per quam contractus (non annullatur in se, nec
» reducitur retrò ad non causam,) sed traditio remanet pro tem-
» pore præterito, efficax.

Il résout au premier cas que, quoiqu'il y ait eu double mutation, cependant nul relief, parce que l'acte a été *sans effet pour le passé & pour l'avenir.* Au second cas il donne double relief, parce que l'acte ayant eu son effet pour le passé, le fief ne peut retourner au donateur, sans qu'il y ait une mutation réelle, & cela suffit pour opérer un second relief par la regle ci-dessus, regle qu'il avoit repetée n. 30, *suprà immediatè. Relevium non imponitur certo contractui vel causæ mutationis (sed ipsi mutationi, & translationi feudi de manu in manum, & non refertur ad aliud quam ad ipsam mutationem.)*

* *Nota.* Dans les Editions de 1658 & 1681, il y a *mansit adimpletus* : c'est une faute ; toutes les Editions précédentes disent, *inadimpletus*, & c'est le vrai ; il n'y a qu'à réfléchir sur le sens du nombre.

Adverte

Auverte. Qu'il ne faut pas de cette décision au second cas, argumenter pour le quint, ou les lods & ventes, pour la reprise par le vendeur, *ex quacumque causa*, dès que le Contrat a eu effet.

Nous venons de le dire, le relief *imponitur mutationi, & non refertur ad aliud.* Or, pour quelque cause que le vendeur rentre au second cas posé par Dumoulin, il y a mutation, il y a changement de vassal; le vendeur qui avoit abdiqué la vassalité la reprend; *ergo* relief.

Mais il n'y a pas *le prix nouveau*, par conséquent point de *revente*, point de nouveau Contrat de vente, & *quintum imponitur contractui, non mutationi*; *ergo* point de *nouveau quint*, point de *nouveaux lods*, & dans ce second cas si c'étoit vente de fief, il y auroit quint pour la vente, parce qu'il y a eu *prix*, & que la cause de la mutation est *la vente à prix d'argent*; dans la reprise, il y a *mutation simple*, mais mutation *réelle de Vassal. Feudum transit realiter de emptore in venditorem*; dès-là *relief pour la reprise d'un fief*, mais non *quint*. Rien pour reprise de roture.

Ceci est abstrait, mais vrai, mais inconteſtable. Il faut peser les principes du relief & du quint; il faut les avoir toujours presens, sans quoi on perd la file & l'on s'égare.

IX. Au nombre 40. il examine encore les causes de rescision des Contrats: voici les excellentes maximes qu'il donne, elles roulent sur les mêmes principes, parce qu'en effet, ils sont les seuls en cette matiere, & je ne les rappelle au long que pour montrer combien Dumoulin en étoit plein & convaincu.

Il avertit d'abord qu'il parle de toutes sortes de rescisions, & qu'il persevere dans les décisions qu'il a données, pour effacer tous droits de relief, quint ou lods, premiers & seconds, & il ajoute :

» Dummodo illa restitutio vel rescisio præcisè operetur (annullationem, retractationem & reductionem ad non causam) contractûs » vel alienationis præcedentis, (per modum annihilationis & ex causa » necessaria inexistente ab initio contractûs.) Secùs * si solum operaHic. » retur retractionem (ut ex nunc) pro tempore futuro, non annullando vel revocando retrò in præteritum, (etiamsi hoc fieret ex » causa antiqua & necessaria.) « L'exemple du remeré qu'il donne, est dans le vrai principe, quoique la nouvelle Jurisprudence y ait dérogé.

On voit toujours la même regle pour les *premiers* droits du Contrat.

Au nombre 44. il agite la queſtion d'un Contrat annullé *in vim legis 2. cod. de reſcind. vend.* c'eſt-à-dire, pour léſion d'outre moitié, comme en ce cas l'acquereur eſt en droit de retenir en ſuppléant, mais que cela eſt de pure faculté libre; dans ce cas où il ne veut pas ſuppléer, il décide qu'il n'eſt dû aucun droit, & que » ſolutum repeti poteſt. *Voici ſa raiſon*; quoniam venditio cum » ſecutis ex ea (annullatur, & ad non cauſam reducitur, idque ex » cauſa antiqua & exiſtenti à principio venditionis, & neceſſaria » ſi non præcisè, ſaltem cauſativè) niſi malit emptor prætium ſup- » plere: quod ſufficit, maximè cum ſola reſciſio & reſtitutio ſit in » obligatione, (ſuppletio autem prætii, in facultate, quæ non eſt in » conſideratione.)

X. Sur le même §. 33. gl. 2. n. 10. il agite la queſtion du pacte commiſſoire, il y donne les mêmes principes, *vide ſuprà*, Ch. du Pacte commiſſoire.

Au nombre 17. il agite la queſtion d'un vendeur trompé par ſon acquereur, & qui revend à un autre: Il demande s'il eſt dû double droit; il faut trois diſtinctions, dont les deux premieres tendent à dire que ſi le Seigneur n'a pas prévenu, il ne peut prendre droits; que s'il a prévenu, il peut retirer: dans la troiſiéme il dit, que les droits ſont dûs de la ſeconde vente.

Obſervation importante.

Le Lecteur pourroit ſe tromper à cette déciſion *qui charge le vendeur*, mais qu'il réfléchiſſe que Dumoulin écrivoit ſur *l'ancienne* Coutume qui *chargeoit le vendeur des droits*, ce que d'Argentré penſe auſſi à cauſe de *l'ancienne* de Bretagne, & cette déciſion peut encore s'appliquer aux Coutumes qui chargent le vendeur des droits.

Enfin ſur le §. 55. *hodiè* 78. gl. 1ere. num. 29. 30. 31. & 32. qu'il faut lire tout de ſuite, il tient les mêmes principes, ainſi que ſur le 178. du Maine; obſervez que, par-tout, il repete, en parlant du prix payé en partie, *dummodo reſtituatur*.

XI. D'Argentré traite ces queſtions en pluſieurs endroits, & il y établit les grands principes de ces matieres.

Sur le §. 17. *de Laud.* intitulé, *de Venditionis quovibus caſu nullis*, il dit; » Quærendum igitur de nullis, invalidis, reſciſſibilibus, » nullitates poſſunt contingere ex pluribus cauſis ductis à perſonis, » aut rebus ipſis, aut vi, dolo, metu interveniente.

» A perſonis, cùm tales ſunt perſonæ in quibus conſenſus non » cadit, ut dementibus, furioſis, interdictis; à rebus cum tales ſunt » quæ in commercium non cadunt, aut quæ perpetua prohibitionis » cauſa alienari prohibentur.

» Hic in universum statuenda regula. Quoties Contractus nulli » sunt ob inhabilitatem personæ, aut rei, aut commercii impoten- » tiam, nihil agi, & quod de facto actum sit, pro non facto haberi » (causâ retro agente & inexistente materiæ & formæ, id est, con- » sensui) atque ideo nullum effectum producere translationis » dominii, aut mutationis manûs : ex quo consequens est, de talibus » laudimia non deberi cum consequentia, sint contractus quam » Lex in totum cum suo effectu annullat (& ad non actum redigit;) » ergo de Contractibus minorum sine decreto, non debebuntur, nec » de Contractu emptionis rei suæ, quia nulla est emptio, eadem » omnia de Contractibus in terdictorum, & his qui nullo tempore » possunt revalescere.

» Nam, quibus, dolus, vis, metus aut dolus re ipsâ causam dedit, » etsi intrà legitima tempora rescindi, jure civili possunt, si tamen » intrà sua tempora petita rescissio non sit, revalescunt ipsi etiam à » minoribus facti, & qui ob deceptiones enormes subjacent rescis- » sioni interim consistunt, itaque si rescissio perlata sit, laudimia » non debentur, & soluta condici possunt Contractu rescisso, (& » rebus in integrum restitutis,) sed si tempora rescindendi lapsa sunt, » Contractus vires resumit, & laudimia debentur ; adeò ut * si quâ » sponte rescissionem admittat, post ea tempora, cum se exceptione » tueri posset, tantùm abest ut sese absolvat à debitis laudimiis, ut » se novis obliget, voluntariâ rescissione (quæ potius nova alienatio » & translatio est ex novo Contractu,) jure enim semel irrevocabiliter » quæsito quocumque colore consensisse alienationi, alienasse est, » ex quo laudimia debentur.

Exception pour la nullité.

* *Hic notabile.*

Remarquez, qu'en cet endroit d'Argentré pose un grand principe, que quelque vice qu'il y ait dans le Contrat, quelque sujet qu'il soit à rescision certaine, si cependant le tems est passé, la rescision la mieux fondée, la mieux établie par l'Acte qui rescinderoit le Contrat, est une remise *volontaire*, une retrocession, une revente ; la raison intime, c'est que l'acquereur pouvoit s'en défendre sûrement, & ayant mieux aimé rescinder le Contrat, que le laps de tems des Ordonnances avoit confirmé, il aliéne, & dès-là doit les droits de la retrocession.

Nota. Je dis *tous* les droits, je parle de l'acquereur qui se laisse évincer, avec d'Argentré & Dumoulin, suivant l'ancien style de Paris & de Bretagne, qui chargeoient le vendeur des droits, & cela servira pour les Coutumes qui le veulent encore : dans les autres réformés, il faut dire, l'acquereur, ou plûtot, celui qui *rentre en possession*, doit les droits, parce qu'il *ne rentre pas, il achete*.

» Denique ut laudimia non debeantur, oportet resciſſionis cauſas » inexiſtere contractus tempore, nam quæ, poſt id tempus, » oriuntur (retrò non poſſunt agere) in Contractum perfectum, & » reſolvunt (ut ex nunc ex cauſis incidentibus, non ut ex tunc) id » eſt Contractus tempore (præjudicio præſertim extraneorum, » quibus jus eſt quæſitum ex Contractu:) ſupervenientes nihil poſſunt » tale efficere, ſed novas alienationes continent, & (iteratis) laudimiis » obligant, ut potè novæ eædem & non voluntariæ conventiones.

Cette regle eſt poſée par Dumoulin.

Adverte, que d'Argentré ne diſtingue pas nettement les droits du Contrat, & les droits de la reſciſion. * A l'égard des droits du Contrat, il faut *cauſa retrò agens ut ex nunc*; à l'égard des droits de l'Acte qui réſout, il ſuffit, & il faut ſeulement *cauſa inexiſtens contractui*, & la réſolution, *ut ex tunc*, n'opere pas toujours de *nouveaux* droits, quand la cauſe eſt *inhérente au Contrat*, elle fait ſeulement ſubſiſter les *premiers* droits.

D'Argentré décide enſuite, comme Dumoulin, dans le cas de la reſciſion d'outre moitié, & du ſupplément volontaire, §. 19. & en notre §. 17. il décide, que tant que le Contrat n'eſt pas reſcindé, l'action du Seigneur eſt fondée; que ſi l'action eſt intentée, il peut avoir la proviſion, mais qu'il les rendra *Contractu reſciſſo*, il décide contre Dumoulin, *& meritò*, dans le cas où le Contrat eſt annullé *retrò*, qu'il ne faut pas, pour la reſtitution des droits, s'embarraſſer ſi le Seigneur *factus eſt locupletior*, il ſuffit qu'il ait reçu *ce qui n'étoit pas dû par nullité* du Contrat.

Obſervation importante.

XII. Obſervez que ce n'eſt pas ici le cas d'appliquer cette maxime oppoſée par M. Portail lors de l'Arrêt du 11 Février 1707. que nous avons rapporté *ſuprà* ch. 7. n. 8. que quand les droits ont été payés comme dûs, on n'eſt pas recevable à les repéter, mais qu'on ne les adjugeroit pas s'ils n'avoient pas été payés. Cette maxime eſt excellente dans les Contrats *valables*, *où le doute ne ſeroit que ſur les droits*: Sont-ils dûs? Ne ſont ils pas dûs? *Non debentur, ſed ſoluta non repetuntur.* L'erreur de droit ne donne point lieu à la répétition.

Ici ce ſont des Contrats *nuls* dans leur principe, ou annullés *retrò ut ex tunc*; dès-là, jugés *nuls* dans le principe: dans ces cas *il n'y a plus de Contrat*, il eſt révoqué comme s'il n'avoit jamais ſubſiſté, & alors il n'eſt pas poſſible de ne pas accorder la répétition à l'acquereur évincé entierement; j'en excepte ſon dol: je le

* Il ne traite pas *ex profeſſo*, la queſtion des doubles droits; cependant elle y eſt implicitement par ces termes; *& iteratis laudimiis obligant.*

dirai ci-après ; on voit que ces cas *diſtant toto cælo* de l'eſpèce agitée par M. Portail ; ce Magiſtrat poſoit une maxime, & l'appliquoit, ſuivant l'étendue de ſon grand génie ; ce ſeroit abuſer de ces belles maximes que de les appliquer indiſtinctement à tous les cas où les droits peuvent n'être pas dûs.

On peut encore voir d'Argentré ſur l'art. 59. *antiquæ*, *nota* 5. n. 11, 12 & 13. il y poſe les mêmes regles.

XIII. Le même d'Argentré §. 2. *de Laud.* agite la queſtion du vendeur trompé par l'acquereur ; il eſt bon de rapporter ſa déciſion en entier ; c'eſt ainſi qu'on apprend les matieres féodales ; elles ſont abſtraites, épineuſes, & ont preſque toutes deux faces ; & en rapportant un extrait de paſſage, ou ſe contentant de l'indiquer ; il arrive de deux choſes l'une, ou que l'Auteur qui le cite l'a voulu trop amener à ſon ſentiment ; ou que ce que tout Auteur jaloux du vrai, ne doit pas faire, il captive trop ſon Lecteur, & par la force d'un raiſonnement quelquefois captieux, il ne donne pas à ſon Lecteur la liberté de penſer autrement, comme peut-être il auroit fait, s'il eût eû *uno contextu*, le paſſage ſur lequel on s'eſt appuyé : comme je n'écris que pour le vrai, & que je peux me tromper mieux qu'aucun autre ; autant que je peux dans les endroits abſtraits, je cite tout au long, cela ouvre quelquefois des reflexions ſur les principes répandus dans le paſſage, qui ne ſont pas inutiles pour l'entendre, & n'en pas faire une mauvaiſe application.

Ce §. eſt intitulé *de venditione nuda ante traditionem* ; on voit par-là que d'Argentré poſe l'eſpèce d'un acquereur qui n'avoit que la tradition *feinte*, mais qui n'étoit pas encore entré en poſſeſſion *actuelle* ; cela fait beaucoup, & ſouvent ſans regarder le texte ou ſommmaire du §. où d'Argentré annonce en deux mots la queſtion qu'il agite, on prend ſa déciſion pour une eſpèce dont les circonſtances ne ſe rapportent pas toujours à la queſtion que l'on agite, & on eſt étonné de ſe voir réfuté par les circonſtances ; ici il annonce qu'il va traiter d'une vente où la tradition n'eſt pas faite, cependant *verſ. finaut*, au mot *ſed*, il poſe une eſpèce différente.

»XIV. Venditor fundum vendiderat (atque tradiderat,) ſed cum »venditor præſentem pecuniam ſpectaret, emptor decollarat & fefel»lerat ſpem, & intentionem venditoris : [illegible] difficultas in traditione, »per ea quæ ante diximus, & certum eſt venditorem cum vendit, »præſenti pecunia vendere, ſi dies pretio ſolvendo adjectus non eſt

D'Argentré pose ici un principe vrai, que la vente sans jour & sans terme, est une vente au comptant ; ce principe peut aider dans beaucoup de difficultés : il continuë de suite.

» Sic, ut nisi solvatur, possit venditor sine stellionatus metu rem » alteri vendere, & possessionem suam recuperare ; nam, hoc casu, » alterum de principiis substantialibus contractus, id est prætii solutio » deficit & ideò actus ad non actum reducitur, nec traditio facere » debet, ut fides habita videatur de prætio, quod quidam putant, » sed Accurs. negat, cum, per traditionem id potius intendere » venditor videatur, ut, implendo id quod ex parte sua debet ac- » tionem ex empto comparet, & ut solvendi moram omnem præcidat.

Je n'admettrois pas ce principe, quoique vendu au comptant ; nous n'admettons pas un vendeur, qui a mis l'acquereur en possession, à vendre à un autre ; il n'a qu'une action pour se faire payer, ou pour rentrer, cela opere un privilege plus fort : voilà tout ; il continuë.

» Quare, tali casu, fallente emptore, nec præsenti pecunia sol- » vente Dominium nullum transfertur, sed apud venditorem rema- » net, & consequenter nulla fit mutatio manus, nulla alienatio, nec » igitur, laudimia ulla debentur : sed si in creditum itum est, & semel » habita fides de prætio ex defectu solutionis, contractus semel per- » fectus resolvi nequit, ac ne consensu quidem contrahentium, præ- » suppositâ traditione, quod quidem præjudicio fiat Dominorum » feudi, sed sola actio ex empto supereſt venditori.

Réflexion. 1°. D'Argentré écrivoit sur une Coutume qui chargeoit le vendeur, & il prétendoit que la fraude de l'acquereur ne pouvoit pas lui nuire, & lui faire payer des droits ; mais dans les Coutumes qui chargent l'acquereur, y ayant eu tradition réelle, la fraude de l'acquereur ne peut le décharger des droits acquis au Seigneur.

2°. Je ne sçaurois adopter l'avis d'Argentré, en ce qu'il dit que nonobstant la tradition réelle, la vente étant au comptant, n'a point transferé la propriété, cela est trop subtil ; il faut dire que le vendeur n'est pas tellement exproprié, qu'il ne puisse aisément rentrer faute de payement ; mais, si cela ne se faisoit, *brevissimo intervallo*, je tiens qu'il est tellement exproprié, que si c'étoit un fief, en rentrant il devroit *relief* & la foi qu'il a abdiquée par la vente réelle.

XV. Pontanus sur les art. 79. 80. 81. §. 4. *& seq.* agite doctement ces questions ; à la question 14. il commence par les ven-

tes qu'il appelle inutiles, & décide que les droits n'en sont pas dûs, & que, *soluta repetuntur*; sur la question 16. il parle des rescisions de Contrats, & décide suivant les mêmes principes que Dumoulin : sur la question 18. il agite la résolution faute de payement *fide habita de prætio*, & il dit que les droits sont dûs de la vente, mais non de la résolution.

XVI. Outre ces Auteurs, les Loix Romaines nous donnent encore d'excellentes regles en cette matiere. La Loi 12. ff. *de contrahenda emptione*, nous dit : Maximes importantes.

» In hujusmodi autem quæstionibus personæ ementium & » vendentium spectari debent, non eorum quibus acquiritur ex eo » contractu actio.

Ce principe est sublime, quoique cette Loi ne regarde pas les resolutions des Contrats, & qu'elle ait été faite pour les questions d'erreur, *teste* Godefroy, dans les acquisitions; néanmoins, il est certain que la maxime qu'elle contient est d'un grand poids dans les questions de résolutions de Contrats; l'intérêt d'un tiers qui est le Seigneur, n'est pas ce qu'il faut avoir pour objet principal; il faut regarder le vendeur & l'acheteur, leur interêt dans la résolution, l'objet qu'ils se sont proposé en contractant, & en se déportant, la clause de la résolution du Contrat, & jusqu'où elle porte; il faut voir quelles personnes ont contracté, s'ils ont valablement contracté, s'ils ont pû le faire, si en se déportant, il y a eû un interêt réel, quelles sont les circonstances de la résolution, & si c'est une véritable résolution de Contrat; si c'est, ou non, le *distractus contractûs*.

La Loi premiere *cod. quando liceat ab empt. disced.* nous donne un autre principe.

» Re quidem integra, ab emptione & venditione utriusque partis » consensu, recedi potest: etenim quod consensu contractum est con- » trariæ voluntatis adminiculo dissolvitur, at enim, post traditionem » interpositam, nuda voluntas non resolvit emptionem (si non actus » quoque priori similis * retroagens venditionem,) intercesserit.

Godefroy fait cette note sur ces mots *post traditionem*; (*vel post prætium solutum*,) note laconique, mais qui dit beaucoup pour ce chapitre.

» *La Loi 2. Cod. eodem, dit*: perfectam emptionem, atque vendi- » tionem re integra tantum, pacto & consensu posse dissolvi constat; » ergo si quidem arrhæ nomine aurum datum sit, potes hoc solum » secundum fidem pacti recuperare: (sin verò partem prætii persol-

* Voilà ce qu'on [illegible] le [illegible] *contractus*.

» visti,) ad ea quæ venditorem ex venditione præstare oportet; » magis actionem, quam ad prætii quantitatem quam te dedisse » significas, habes.

Sur quoi Godefroy fait cette excellente note : » Quid ? arrhæ » datio num rem deintegrat, aut efficit ut res non sit integra ? distin- » guendum est : si datur ut pars prætii, res non est integra : est » integra, si, ut simbolum venditionis.

Cette distinction des arrhes est bien lumineuse.

Telles sont, Lecteur, les sources où j'ai puisé ; je les ai choisies les plus pures & les plus accreditées : voici les maximes & les décisions que j'en ai tirées, j'espere que mes conséquences seront heureuses ; si elles ne sont pas aussi justes que je m'en flatte, au moins je vous mets dans le chemin d'aller plus droit au but de la verité.

XVII. De ces Loix, & des décisions de Dumoulin, de d'Argentré & Pontanus, je tire des maximes & des décisions qui vont à toutes les questions de résolutions des Contrats de ventes ou autres actes ; questions très-fréquentes, questions intéressantes, tant pour les *premiers* que pour les *seconds* droits, ou pour les avoir, ou pour les refuser tous deux, ou pour s'affranchir des *seconds*, soit dans les résolutions forcées, soit dans les résolutions volontaires ; j'espere que mes décisions seront d'autant plus vraies, qu'elles se trouveront autorisées par les Arrêts des Cours souveraines, & qu'elles seront d'après les plus grands Maîtres.

Ce qu'il faut sçavoir d'abord.

XVII. Premiere circonstance qu'il faut toujours avoir devant les yeux *aut agitur de juribus quærendis, aut agitur de juribus quæsitis, & quærendis* ? S'agit-il de sçavoir, s'il est dû de seconds droits ? Est-il question, non-seulement de n'en point payer de nouveaux, mais de s'affranchir des premiers, ou même de les répéter ?

Deuxiéme. La résolution est-elle forcée ? Est-elle volontaire ?

Troisiéme. La résolution se fait-elle *ut ex nunc* ? Se fait-elle *ut ex tunc & pro tempore præterito* ? Le Contrat est-il réduit à néant ? Le laisse-t'on subsister pour le passé ?

Quatriéme. La cause de la résolution est-elle ancienne, inhérente au Contrat ? Quel est le véritable intérêt des Contractans ? Quelle est la cause de la résolution ?

Cinquiéme. Le Contrat est-il résolu *per actum simplicem & retroagentem* ; c'est-à-dire, y a-t'il le véritable *distractus contractûs* ? Y a-t'il restitution *hinc inde* de la chose & du prix ? Ou bien, le vendeur

vendeur rentre-t-il pour un nouveau prix ? Se réserve-t-il ses hypotheques, ses droits pour le surplus?

Sixieme. Le Contrat est-il résolu, pour nullité radicale, comme incapacité dans le vendeur, ou chose hors du commerce.

Voilà en général les différens objets, & ce qu'il faut d'abord péser exactement quand on propose une question de droit, à cause d'un Contrat nul ou résolu; faute de péser dans laquelle de ces circonstances on se trouve, on va de branche en branche, on s'égare, on prend la décision de l'une pour la solution de l'autre, & on donne presque toujours dans le faux.

Venons aux maximes générales.

Maximes générales.

XIX. Premiere maxime. Si le Contrat, tel qu'il soit, est résolu pour cause inhérente au Contrat, *per viam annihilationis & actum retroagentem, ut ex tunc*; en ce cas, nuls droits de relief, de quint ou de lods, la raison est que l'acte est effacé : il n'y point eu de mutation réelle *& cum effectu*; *ergo* nul relief, il n'y a point eu de vente; *ergo* nuls quints ou lods, *& soluta repetuntur*, cela arrive quand le Contrat est déclaré *nul*, comme fait par un incapable, & que l'on s'est pourvu dans les tems utiles, marqués par les Ordonnances, ou pour quelqu'autre vice radical, comme vente de chose hors du commerce.

Observez qu'il faut être dans le tems; car si par transaction, *après le tems passé*, les Parties revoquoient l'acte *etiam ut ex tunc*, quoique nul dans son principe, le laps de tems avoit confirmé le Contrat, comme l'observe fort bien d'Argentré, & non seulement les droits *premiers* seroient dûs, mais il en seroit dû *de seconds*, parce que l'acquéreur pouvoit se défendre, & étoit sûr de la légitimité de sa défense, & ayant rescindé son Contrat que le tems avoit confirmé, c'est *une retrocession volontaire* qui ne peut nuire au Seigneur, ni pour les *premiers* ni pour les *seconds* droits.

Seconde maxime. Toutes les fois que la résolution forcée n'a effet que *pour l'avenir*, de quelque cause qu'elle provienne, les *premiers* droits sont dûs, mais les *seconds* ne sont pas dûs si la résolution est pour cause inhérente au Contrat, *sive realiter*, *sive causativè*, comme défaut de paiement, parce que la résolution *ut ex nunc*, ne nuit au Seigneur que pour les droits *à venir*.

Troisieme maxime. Quand la resolution est *volontaire*, *ex intervallo*, il faut que *res sint integræ*, c'est-à-dire qu'au moins le prix ne soit pas entierement payé, & que la résolution soit *distra-*

ctus contractus ; c'eſt-à-dire, *re & prætio hinc inde reſtitutis* ; il y a en cela cauſe inhérente au Contrat, *ſaltem cauſaliter*, & alors les *ſeconds* droits ne ſont pas dûs, les *premiers* ſont dûs.

Quatrieme maxime : Si le vendeur qui rentre, ſe reſerve quelque choſe, par exemple, ſon hypoteque pour le reſtant de ſon dû, ou s'il rentre pour un moindre prix, & ſoit payé du ſurplus, ou ſe reſerve ſon action pour le ſurplus, c'eſt une rétroceſſion à *nouveau prix* qui ouvre de *ſeconds* droits ; mais la compenſation des intérêts avec les fruits, n'eſt pas une reſerve capable d'opérer de *ſeconds* droits, parce que cette compenſation a, *virtualiter*, l'effet de la reſtitution *hinc inde*.

Cinquiéme maxime : dans les réſolutions de Contrats qui n'operent que pour l'avenir, *ut ex nunc*, il faut que la cauſe ſoit *ancienne & inhérente* au Contrat, comme nous l'avons dit *ſuprà* ; la cauſe ſurvenue depuis n'opéreroit rien pour la décharge des droits : ce ſeroit une retroceſſion, dit d'Argentré : auſſi Dumoulin, dans tous les endroits où il agite ces queſtions, met toujours cette condition, *quâ deficiente jura oriuntur* : il faut, dit-il, partout, que *fiat ex cauſa neceſſaria & inhærente contractui*.

XX. Voilà les principes généraux de cette importante matiere, & l'on va voir que la Cour les a conſacrés, quand l'occaſion s'en eſt préſentée.

Mais ſurtout, que celui qui ſera conſulté ſur ces queſtions, commence par connoître dans laquelle des circonſtances marquées ci-deſſus il ſe trouve, qu'il peſe avec attention cette diſtinction des meilleurs Feudiſtes, *aut agitur de juribus quærendis, id eſt*, des droits de la réſolution, *aut agitur de juribus quæſitis, & quærendis, id eſt*, des droits que le Contrat a ouvert, & de ceux de la réſolution du Contrat. 2°. *Caſu*, il faut que le Contrat ſoit reſcindé *ut ex tunc, & per viam annihilationis*. 1°. *Caſu*, le Contrat doit être réſolu *ut ex nunc*, (*ſed ex cauſa neceſſaria, & inhærente contractui* ; & pour ne pas payer les ſeconds droits, il faut qu'il y ait *diſtractus contractus* ; le vrai diſtract ne s'opere que *re & prætio hinc inde reſtitutis*, que le vendeur qui rentre faute de paiement ne ſe reſerve rien du premier prix, autrement c'eſt une rétroceſſion qui ouvre les droits de la rétroceſſion de tout le nouveau prix. Quand le Conſultant aura ces maximes inculquées dans ſon eſprit, & préſentes à ſes yeux, il frappera ſûrement au but.

XXI. La Loi 2, Cod. *quando liceat ab empt. diſt.* parle des

arrhes données, & Godefroy sur cette Loi distingue que les arrhes qui font que les choses ne sont plus entieres ; & celles qui n'empêchent pas que les choses soient entieres ; cela touche les résolutions volontaires, *ex intervallo.* Telles, par exemple, que Dumoulin le propose, *§ hodie* 33, gl. 1, n. 29, où l'acquéreur investi, & ayant fait composition des droits, se dégoûte de son achat, & le vendeur l'accepte, *& prætio & re, hinc inde restituto, recedituur à contractu* : voilà une résolution volontaire, où les droits de la résolution ne sont pas dûs ; venons au paiement des arrhes, après quoi nous entrerons dans le détail des principes ci-dessus.

Poquet de Livonieres, des Fiefs, L. 3, ch. 6, sect. 3, leve cette belle question : Si, après le paiement des arrhes, les Parties peuvent se désister impunément du Contrat ? Il rapporte l'opinion de Dumoulin, §. 13, *hodie* 20, gl. 5, n. 18, & §. 55, *hodie* 78, gl. 1, num. 32, qui décide l'affirmative, il applaudit à cet avis.

Il faut observer que Dumoulin en cet endroit parle des arrhes données *qui font partie du prix*, c'est ce qu'on voit sur l'article *hodie* 78, il le prouve par la Loi 2, Cod. *quando liceat ab empt.* qui dit que s'il n'y a que des arrhes données, on peut se désister, *secùs si partem prætii persolvisti*, sur laquelle Loi Godefroy fait la judicieuse distinction rapportée *suprà* n. 16. Dumoulin décide que le paiement des arrhes n'empêche pas que les Parties ne se désistent du Contrat, ce qu'il faut entendre de *simples* arrhes ; & quand il décide que cela se peut, même après le paiement de partie du prix, c'est là qu'il faut rapporter ce qu'il a dit n. 29, gl. 1, §. *hodie* 33, *re & prætio hinc inde restitutis*, & en cas, comme la résolution n'a absolument autre cause que le dégoût des Parties, cela ne préjudicie que *juribus quærendis*, les droits du Contrat sont dûs, & s'ils ont été payés, ils restent au Seigneur ; c'est ce qu'il dit sur le nombre 32, du §. 78, gl. 1, en parlant du prix, *dummodo restituatur* : il ajoute & cela est vrai, *idem si compensetur*, parce qu'en ce cas la compensation opere une restitution, *nec enim interesse, solverit an pensaverit*, L. 4, *in fine*, ff. *qui potiores*, de même dans la rescision, quand au lieu de restituer les fruits, on les compense avec les intérêts du prix payé, *ut dixi suprà*.

Je n'ai levé cette question après Livonieres, que parce que cet Auteur rapporte trop cruement la décision de Dumoulin, & y adhere sans la faire sentir ; on rencontre souvent cela dans cet Auteur, qui d'ailleurs bon, souvent par son laconisme, nous prive du secours de ses lumieres.

Au reſte, quand on dit que les Parties peuvent ſe déſiſter impunément dans ces cas *ex intervallo*, je donnerois cet intervalle d'un mois, moins de tems eſt le *breviſſimum intervallum de quo, nulla quæſtio*; quoi qu'en diſe Livonieres, *ibid.* le délai d'un mois n'eſt pas aſſez conſidérable pour faire crier à la fraude des droits, quand d'ailleurs les circonſtances ſont favorables.

Venons aux queſtions.

XXII. Un mineur ſe fait reſtituer contre une vente de ſon bien, faite ſans autorité de Juſtice, en ce cas le Contrat étant annullé *retro* avec reſtitution de fruits, les deux cauſes pour effacer tous droits concourent; il eſt réſolu *ex cauſa antiqua & inhærente contractui*, il eſt réſolu *per viam annihilationis, ut ex tunc*; dès-là, nuls droits, *& ſoluta repetuntur*. Brodeau ſur M. Louet, Ed. 1712, lettre R. ſomm. 2, en rapporte trois Arrêts des 25 Juin 1588, 16 Janvier 1617, & Septembre 1628: ce dernier porte que les Receveurs des Conſignations, & les Seigneurs de fiefs, rendroient les droits qu'ils avoient reçus: il eſt rendu dans l'eſpece d'une adjudication des biens, caſſée & annullée.

Quand même en ce cas, comme en vente de biens d'Egliſe il ſeroit dit que l'acquéreur ſeroit rembourſé par le mineur de ſes fraits & loyaux coûts, il ne peut cependant coucher en frais les droits qu'il auroit payés au Seigneur, il doit ſe pourvoir contre le Seigneur. Brodeau *ibid.* n. 14, en rapporte Arrêt du 14 Mars 1611, qui l'a jugé; de même ſi un majeur ou mineur ſe faiſoit reſtituer par dol, crainte ou violence; Bouvot en rapporte Arrêt du 1 Mai 1616, Tom. 2, de ſes Queſt. notables: j'aurois cependant de la peine à accorder en ce cas la reſtitution des droits; quoique s'ils n'étoient pas payés, je ne les accorderois pas; ſi le dol vient du fait de l'acquéreur, profitera-t-il de ſon dol? Eſt-il dans le cas d'une éviction forcée? c'eſt ſon fait qui y donne lieu, s'ils ne ſont pas payés, comme *in veritate* le Contrat eſt annullé *retrò*, je ne les adjugerois pas au Seigneur; s'ils le ſont, le Seigneur, *ſuum recipit*, & le dol de l'acquéreur, *eſt cauſa ſuperveniens* à ſon égard, qui ne peut rendre les droits ſujets à la répétition.

XXIII. Un acquéreur eſt pourſuivi en reſciſion de Contrat pour moitié, ou autre portion de ſon acquiſition, parce que la cauſe de reſtitution ne touche que ſur cette partie: comme ſon intention a été de garder le total, & qu'il n'a pas voulu acquérir moitié, ou un tiers d'héritage, il abandonne tout au demandeur;

& fait juger la réſolution pour le tout ; le Seigneur demande les droits de ce ſurplus abandonné, parce que ce ſurplus n'eſt pas abandonné *forcément* ; le déſiſtement eſt volontaire à cet égard. Brodeau, *ibid.* rapporte un Arrêt du 5 Septembre 1587, prononcé en robes rouges le 23 Décembre ſuivant, qui jugea que le Seigneur ne pouvoit demander les droits de ce ſurplus ; la raiſon qu'en rend Brodeau eſt que l'éviction étoit une cauſe inhérente au Contrat ; cela ſeroit bon, ſi l'éviction avoit été forcée pour le tout. Chopin ſur Anjou, L. 2, ch. 2, de la premiere partie, titre 3, n. 5, eſt de cet avis, & ſe fonde ſur le même Arrêt : je crois que le motif de l'Arrêt eſt dans la Loi 12, ff. *de contrah. empt.* rapporté *ſuprà*, n. 16, qui dit, *perſonæ ementium, vendentiu n ſp ctari debent, non, eorum quibus acquiritur ex contractu actio.* La Cour n'a point, dans ce cas, regardé l'intérêt du Seigneur, elle a regardé le véritable intérêt de l'acquéreur évincé, & de celui qui rentroit ; il avoit acheté une Terre *entiere*, ſe trouvant évincé d'une partie, il fait prononcer la réſolution pour le tout : c'eſt comme l'acquéreur qu'un lignager évince pour portion, il le force à prendre le tout, l'éviction de partie étoit un juſte motif d'abandonner le tout ; celui qui ſe fait reſtituer *achete moins en ce cas, qu'il n'eſt forcé de prendre, & de ſe ſubroger pour le tout* ; la Cour regarda dans l'un un juſte motif d'abandonner *tout*, dans l'autre *une force* majeure de prendre tout ; la Cour avoit jugé la reſciſion *du tout*, elle regarda cela comme une éviction du total, qu'une Partie avoit entraînée, & l'intérêt des Contractans prévalut à celui du Seigneur, *& merito*, il n'y eut aucuns droits *premiers* ni *ſeconds*.

Nota. Que l'acquéreur *n'avoit pas payé les droits*, ſur quoi Brodeau dit que s'ils avoient été volontairement payés, il n'y auroit pas eu lieu à la répétition contre le Seigneur, mais au recours contre le vendeur parce que l'éviction ne provenoit pas *ex nullitate vel ex cauſa antiqua*, mais *ex facto venditoris, quod Dominus ignoravit.*

Pour moi je diſtingue, par rapport à la Partie ſur laquelle l'éviction portoit réellement ; la répétition étoit bonne contre le Seigneur, ſuivant l'Arrêt de 1628 *ſuprà*, que Brodeau lui-même rapporte ; par rapport à l'autre partie, je crois qu'il auroit pu les coucher en frais & loyaux coûts contre celui qui rentroit dans le total, parce que d'un côté, nul autre intérêt de réſoudre pour le total, que l'intérêt de l'acquéreur *ſeul*, & cela ne peut

nuire au Seigneur qui en ce cas *fuum recepit*, d'un autre côté, celui qui rentroit dans le total, étoit au moins subrogé *à l'inſtar* d'un tetrayant lignager, & comme subrogé, il devoit renvoyer l'acquéreur indemne; la voie du recours contre le vendeur ne vaut rien, *puiſqu'en cette partie* le Contrat eſt comme s'il subſiſtoit, celui qui y eſt rentré a été subrogé à l'acquéreur qui n'a voulu que ſe débarraſſer de cette partie, ne pouvant garder *le tout*.

XXIV. Si le Contrat eſt reſcindé pour lézion d'outre-moitié du juſte prix : alors, ou l'acquéreur ſupplée, ou il ne ſupplée pas. 2°. *Caſu*, nuls droits *& ſoluta repetuntur*. 1°. *Caſu*, les droits ſont dûs du ſupplément, & je tiens qu'ils ſont dûs au Seigneur ou Fermier du tems du Contrat; ma raiſon eſt qu'au moyen du ſupplément qui eſt toujours en la faculté de l'acquéreur, l'éviction n'étant jamais cenſée que *poſito quod ſupplere noluit*, le Contrat n'eſt point *annullé*, il ſubſiſte, & *le prix ſeul eſt réformé*, l'objet de l'action n'étoit que le prix trop foible; il n'y a point de nouveau Contrat, l'acquéreur continue ſa jouiſſance en vertu de *ſon premier titre*; il n'y point de mutation, donc le Fermier du tems du Contrat qui a transféré à l'acquéreur la propriété, doit avoir les droits de ce ſupplément; je ſçai que le Grand ſur Troies, art. 52, gl. 5, n. 37, rapporte un Arrêt du 30 Octobre 1576, qui a jugé que les droits appartenoient au Fermier du tems du ſupplément; cet Arrêt eſt du Parlement de Bretagne, rapporté par Dufail; je crois que cela eſt contre le principe : c'eſt le tems de l'ouverture qui indique le Fermier ou Seigneur à qui il eſt dû : or, il n'y a point eu d'ouverture autre que celle de la vente *réformée ſeulement dans le prix* : cet Arrêt eſt auſſi rapporté par Chopin ſur Paris, L. 1, titre 2, n. 30.

Quelques Auteurs, entr'autres Livonieres, des Fiefs, L. 3, ch. 6, ſect. premiere, entendent mal Dumoulin, quand il dit que l'acquéreur doit les droits du prix & du ſupplément, il ne doit pas une ſeconde fois du prix; Dumoulin dit, c'eſt au §. *hodie* 33, gl. premiere, num. 44, *debebit quintum & etiam ſubquintum ſupplementi, ſi caſus exigit*, il parle des Coutumes de quint & requint : il eſt vrai que d'Argentré, *loco citato* par Livonieres, c'eſt ſur l'art. 59, de Bretagne, note 4, n. 4, paroit le dire; mais il faut penſer mieux de cet Auteur : il faut dire *qu'il ſuppoſoit*, & non pas *qu'il décidoit* ainſi; & en effet Livonieres prend encore Pontanus ſur les art. 79, & ſuivans, §. 4, *& ſeq.* queſt. 17, pour garant de ſon ſentiment, & Pontanus n'agite que la queſtion de

ſçavoir ſi les droits de ce ſupplément ſont dûs, il décide que oui, parce que ce ſupplément eſt *pars prætii principalis*, mais il ne dit pas que l'acquéreur qui veut ſuppléer devra les droits *du total*, *du prix & du ſupplément*; il cite encore Salvaing des Fiefs, ch. 89, qui ne dit rien des lods de ce ſupplément, & qui ne traite que la queſtion principale de ſavoir ſi en ce cas la vente étant reſcindée, ce qui ſuppoſe qu'il n'y a point de ſupplément, les droits payés peuvent être répétés, il tient l'affirmative; voilà comme en indiquant ſeulement les Auteurs on ſéduit, & on fait paſſer ſon ſentiment.

XXV. Un Seigneur vend ſa Terre, il ne lui eſt dû aucuns droits, il eſt cenſé avoir vendu plus cher. Chopin, ſur l'article 4, d'Anjou, & à la marge, rapporte cette eſpece ſinguliere, ſur la queſtion de ſçavoir, ſi les droits Seigneuriaux ſont tellement partie du prix que, en quelque cas, ils puiſſent donner lieu à la reſciſion pour léſion.

Ce Seigneur vendeur veut revenir contre ſon Contrat, & pour montrer la léſion, il veut, ſur le prix qu'il a reçu, faire déduction des droits que l'acquéreur auroit payés, s il eût acquis d'un autre. Chopin conſulté répondit: qu'il ne falloit pas les déduire du prix, parce qu'ils ne furent jamais dûs; que de ce il y avoit Procès parti en la troiſieme des Enquêtes, en Janvier 1579, & il ajoute, que 30 ans avant il avoit été jugé, plaidant Fontenay, que leſdits lods & ventes *non faciunt partem prætii*, touchant la Terre d'Ermenouville vendue francs deniers au vendeur, lequel autrement eût dû les ventes au Seigneur par la Coutume, & fut dit, qu'encore que *in vim* de cette clauſe, l'acheteur les eût payés au Seigneur, *non faciebant partem prætii*, pour empêcher la reſciſion pour léſion d'outre moitié, *vu que le prix n'eſt que ce que le vendeur rembourſe*. Mainard, L. 4, de ſes Arrêts de Toulouſe, ch. 3, tient la même maxime, il en cite Arrêt à ſon rapport, du 12 Septembre 1584. Cette maxime eſt encore atteſtée par d'Argentré, ſur Bretagne, art. 59, *ante* note 2, n. 3, *ſunt igitur laudimia non pars prætii, ſed ſumma extrà prætium, quod integrum ſuo venditori ſolvitur, ſed ex prætii quantitate fit taxatio.* Cependant Chopin, ſur Paris, L. 1, Titre 2, nombre 32, tient le contraire de ce qu'il a dit ſur l'article 4, d'Anjou, & prétend que dans les Coutumes qui chargent le vendeur des droits, ils ſont partie du prix, & entrent dans le moyen de léſion; il en rapporte Arrêt de la troiſiéme des Enquêtes du 8 Janvier 1592, ſur un ap-

pel de Troyes, après avoir demandé l'avis aux Chambres.

Par rapport à la maxime posée par Chopin, que le Seigneur vendant, il ne lui est point dû de lods & ventes, elle est attestée par Dumoulin sur l'art. 13, *hodie* 20, de Paris, gl. 9, n. 4, 5 & 6, & sur l'art. 17, de Chaumont, où il établit que le Seigneur retirant ne peut exiger de lods & ventes du vendeur, qui, dans l'ancienne Coutume de Paris, & dans celle de Chaumont, les doit, parce qu'en retirant, c'est comme s'il achetoit lui-même; & qu'en *achetant*, on ne lui doit rien : d'où *à contrario*, quand il vend, soit que la Coutume fasse payer les droits au vendeur, soit qu'elle en charge l'acquéreur, il ne lui est rien dû.

XXVI. En 1612, le nommé Daufer vend, cede, quitte & transporte quelques héritages à lui appartenans, moyennant une rente perpétuelle de bail d'héritage; & par une contre-lettre reconnue devant Notaires le même jour du Contrat, les Parties déclarent, qu'encore qu'elles eussent traité par forme de bail à rente, néanmoins pour ce prix, l'acquéreur s'obligeoit de payer 1900 liv. dans huit ans, & encore 300 liv. dans trois ans : le Seigneur ensaisine le Contrat, & quoique par la Coutume d'Anjou, les baux à rente fonciere ne doivent rien, l'acquéreur paya 100 liv. pour les lods & ventes, qui, sur le pied de la contre-lettre, auroient monté à 400 liv. l'acquéreur jouit six ans, le vendeur poursuit pour la continuation de la rente; acte entr'eux par lequel, sous prétexte de cette poursuite, l'acquéreur consent que le vendeur rentre en possession. Le Seigneur demande les droits de cette résolution; Daufer dit que, par la Coutume d'Anjou, il n'étoit rien dû pour les baux à rente, ni pour la résolution d'iceux; que quand même on regarderoit le premier Contrat comme une vente, le Seigneur avoit reçu les droits, mais qu'il n'en étoit point dû pour le délaissement à lui fait pour le prix porté au premier Contrat, parce que quand il avoit contracté, la condition tacite & inhérente étoit, qu'il seroit payé du prix de ses héritages; de sorte que, faute de paiement, il lui avoit été loisible de rentrer en iceux; qu'il pouvoit même soutenir, qu'il en avoit toujours retenu la propriété par-devers lui. *Res venditæ non desinunt esse meæ, nisi ære soluto.*

Le Seigneur repliqua, que par la contre-lettre il paroissoit que le premier Contrat étoit une vente déguisée sous le nom de bail à rente; que par conséquent le dernier Contrat n'étoit point une résolution d'un bail à rente, mais une revente, pour laquelle étoient

étoient dûs lods & ventes; que la réſolution d'un Contrat même faite *ex cauſa antiqua*, en vertu d'une clauſe appoſée au Contrat, *ſed non ex cauſa neceſſaria, nec rebus integris*, mais après que l'acquereur avoit joui de l'héritage ſix ans, ouvroit les lods & ventes.

La Sentence avoit condamné à payer les lods & ventes. Appel par Daufer.

Le Jeudi vingt Février 1620. Arrêt qui met l'appellation au néant.

Cet Arrêt juge que la réſolution d'un Contrat même, *ex cauſa inhærente, ſaltem cauſaliter*, devoit des droits. C'eſt Auzanet en ſes Arrêts, L. 3. ch. 11. qui le rapporte.

Cet Arrêt paroit contraire aux principes certains en cette matiere; il n'y avoit point de nouveau prix, on rentroit faute de payement, & il n'étoit queſtion que de *pactis quarentis*. Il paroit bien qu'Auzanet ſe contentoit de rapporter l'Arrêt, ſans s'embarraſſer, ſi l'extrait qu'il donnoit des moyens, pouvoit découvrir le motif d'une déciſion qui eſt juſte, & qui eſt réellement concordante avec les principes.

En effet, le Contrat étoit vraie *vente*, la contre-lettre le prouvoit, mais de cauſe de réſolution, après ſix ans, il n'y en avoit aucune; l'acquereur avoit *huit ans pour payer*, il n'y en avoit que *ſix* de paſſés. On ne voit aucunes pourſuites du vendeur *pour les arrerages*; ſur la ſimple demande l'acquéreur ſe déſiſte, c'eſt une rétroceſſion purement volontaire, *poſt longiſſimum intervallum*, *ſix* ans de jouiſſance: Incertitude pleine, *ſi l'acquereur payeroit, ou ne payeroit pas*, il avoit deux ans encore; qui a terme ne doit rien, c'étoit une retroceſſion, & la fraude commiſe par la contre-lettre a bien pû aider à la Sentence & à l'Arrêt confirmatif.

XXVII. Nous avons dit ci-deſſus, & cela eſt vrai, que le vendeur qui rentre, faute de payement, ne devoit aucuns droits, mais que pour ce, il falloit que cela ſe fit *per viam meri diſtractûs*, pour le même prix, ſans réſerve des intérêts ou du ſurplus du prix, ſans réſerve de ſes hypothéques ſur les biens de l'acquereur; ſans quoi, s'il y a nouveau prix, comme quand le vendeur rentre ſur le pied de l'eſtimation, & qu'elle eſt *moindre* que *le premier prix*, & que pour le ſurplus, ou il prend d'autres biens de l'acquereur, ou ſe réſerve ſes hypothéques ſur les autres biens de l'acquereur; ce n'eſt plus le *diſtractus Contractus*, c'eſt *revenditio voluntaria*, qui ouvre les droits.

Jamais point de droit féodal n'a été plus nettement jugé, & cependant jamais point de droit n'a causé plus de discorde entre les Auteurs, qui tous ont tiré chacun de leur côté les Arrêts; quoique ces mêmes Arrêts, bien entendus, ayent jugé suivant le même principe.

Etablissons le principe par nous posé. Livonnieres, *loco citato*, des Fiefs, L. 3. ch. 6. sect. 4. rapporte l'Arrêt du 8 Janvier 1627. comme un Arrêt qui a jugé, que quoique le vendeur eût donné terme, néanmoins rentrant faute de payement, il ne devoit aucuns droits.

Le Journaliste du Palais rapporte celui du 26 Avril 1672. comme ayant jugé le contraire, & fait une grande Dissertation sur la faveur du vendeur qui a vendu *sans terme*, & la défaveur de celui qui a donné *terme*, & a suivi la foi de l'acquereur.

Sur l'art. 235. de Senlis, aux nouvelles Observations, sur le Commentaire de Ricard, on en cite un autre, au rapport de M. de Bullion, pour le Fermier de l'Archevêché de Paris, du 20 Août 1674. mais * sous une autre date; c'est le même que celui du 26 Avril 1672.

Observation importante.

Il y en a un autre du Parlement de Provence du 22 Novembre 1638. rapporté par Boniface, Ed. de 1708. tom. 1. L. 3. tit. 4. ch. 2. pages 256 & 257. qui juge dans le même principe que celui de 1627.

Enfin l'Auteur anonime de Bretagne sur les art. 50. *usque ad 66. inclusivè*, en rapporte un sans date du Parlement de Bretagne, qui paroît avoir jugé comme celui de 1672. & dit, qu'on se pourvut au Conseil en cassation, mais que l'on mit néant sur la Requête.

XXVIII. Nous devons à Me. Berroyer dans ses excellentes notes sur Bardet, l'éclaircissement de ce que l'Arrêt de 1627. & celui de 1672. que l'on dit contraires, ont jugé; le Lecteur doit recourir à cette dissertation; il verra que l'extrait que je lui en donne, est dans la plus exacte fidelité, & en même tems il rendra à Me Berroyer toute la Justice qui étoit dûe à sa profonde érudition.

Pour démontrer que les Arrêts de 1627 & 1672. ne sont point contraires; que le premier en déchargeant un vendeur des droits pour la reprise, faute de payement; l'autre, en condamnant le vendeur aussi pour reprise de son héritage, faute de payement, ont tous deux canonisé les principes que nous avons ci-dessus

posés. Il ne faut que les espèces de ces deux Arrêts.

XXIX. L'Arrêt de 1627. est rapporté par Bardet, tome 1. L. 2. ch. 96. Tout le monde sçait l'exactitude de cet Arrêtiste: En voici l'espèce.

Claudine Lair, Habitante du Village de Lompenes près Dammartin, vendit en 1616. à Jean Depost certains héritages; le prix neuf-vingt livres payables à Noël de ladite année 1616. Depost se fait ensaisiner, paye les lods & ventes, & se met un possession; mais ne payant pas le prix de son acquisition, il est assigné devant le Juge de Dammartin; là il déclare qu'il n'a moyen de payer ladite somme, & consent que ladite Lair soit renvoyée en possession de ses fonds & héritages; ladite Lair accepte; Sentence qui la renvoye en possession. Le Seigneur l'assigne devant le même Juge, pour se voir condamnée aux lods & ventes; il soutient que c'est une nouvelle acquisition; Lair soutient que c'est un simple délaissement de ses héritages, faute de payement.

Le Juge par sa Sentence met les Parties hors de Cour & de Procès. Appel par le Seigneur. Pour moyens d'appel, il dit, que la maxime, *ex contractu nullo, nulla debentur laudimia*, n'est pas considerable en cette cause; que le Contrat de vente avoit été executé de part & d'autre; que Depost acquereur étoit entré en possession, & avoit joui long-tems; qu'il avoit été jugé qu'un Adjudicataire n'ayant pas consigné, ne le pouvant faire, & consentant la revente de son héritage, les droits étoient dûs, quoique l'Adjudicataire ne fût pas entré en possession: L'Intimée dit, que ceci n'étoit point une vente, mais une résolution de la premiere, dont les droits avoient été payés.

L'Arrêt met l'appellation au néant.

Cet Arrêt juge que le Contrat étant résolu *per viam distractûs*; & pour une cause inhérente au Contrat, *saltem causativè*, faute de payement du prix, ce vendeur étant rentré *pour le même prix*, n'en ayant rien reçu, *rien reservé* sur les autres biens du débiteur, c'étoit le cas du *distract*, qui operoit *ut ex tunc*, ne revoquoit pas les premiers droits, mais pouvoit se faire *in præjudicium jurium quærendorum*.

XXX. Voici l'espèce de l'Arrêt du 26 Avril 1672. tel que le Journaliste du Palais la rapporte.

En 1644. le sieur Flamand vendit à Monsieur Menant, Conseiller en la Cour, une maison, le prix 20000 liv. payables en quatre termes; Monsieur Menant ne paya point; il passa un Con-

trat de constitution de 1000 liv. de rente, il ne paya pas mieux les arrerages ; ses biens furent mis en direction.

Flamand, créancier de son principal & arrérages, se fait adjuger la maison vendue (*pour la somme de* 11000 *liv. & pour le surplus de ce qui lui étoit dû, on lui adjugea une autre maison, & quelques autres effets.*) Le Seigneur demanda les droits de cette reprise, l'Arrêt y condamna Flamand. Cet Arrêt est rendu au profit du Fermier du temporel de l'Archevêché de Paris, au rapport de Monsieur de Bullion; ce qui fait voir que c'est le même que celui cité dans les nouvelles Observations au Commentaire de Ricard, sur Senlis, sous la date du 26 Août 1674. comme nous l'avons dit *suprà*; j'observe même que dans la derniere édition *in-fol.* du Journal du Palais, quoique rapporté sous la vraye date du 26 Avril, dans le recit du fait il est daté du 26 Août.

XXXI. On sent l'extrême difference de l'espèce de cet Arrêt à celle de l'Arrêt de 1627.

Ici le vendeur ne rentre pas *pour le même prix*, il reprend pour 11000 liv. ce qu'il avoit vendu 20000 liv. il se fait adjuger *une autre maison pour le surplus* de son principal & arrérages ; il n'y a point là de *distractus contractûs*. Le motif de cet Arrêt de 1672. n'est pas, comme le Journaliste du Palais l'insinue, parce que le vendeur avoit donné terme, mais parce qu'il y avoit *novum prætium*, & que Flamand en cela s'étoit rendu adjudicataire, suivant l'estimation, comme tout autre étranger auroit pû faire.

Aussi Me Berroyer réfute parfaitement le Journaliste, & fait bien voir que cet Arrêt ne croise point celui de 1627. qu'au contraire ils sont partis tous deux du même principe. Voici comme Me Berroyer s'est expliqué.

D'abord il réfute la distinction du vendeur sans terme, & de celui qui a donné terme ; il fait voir que dans l'un & dans l'autre cas, suivant Dumoulin & d'Argentré, le vendeur rentrant faute de payement *pour le même prix*, ne doit point de droits ; il montre que le principe posé par Dumoulin de la restitution par le vendeur de la partie du prix qu'il a touchée, est excellente, & il dit :

» Ce principe de la restitution du côté du vendeur de cette partie » du prix par lui touchée, marque que le vendeur n'est pas exempt » de droits Seigneuriaux, lorsqu'il souffre une saisie réelle sur l'ac- » quereur, un Contrat de direction, & se rend lui-même adjudica- » taire de son héritage (à une somme moindre que le prix qu'il avoit

» vendu) comme dans l'espèce de l'Arrêt de 1672. il ne faut pas s'é-
» tonner si ce vendeur adjudicataire a été condamné de payer de
» nouveaux droits Seigneuriaux, car c'étoit une véritable vente
» qui se faisoit à son profit ; il ne rentroit pas dans son héritage
» (*per viam distractûs*) en déchargeant l'acquereur du prix, & se
» contentant de reprendre la chose en l'état qu'elle étoit ; mais il se
» présente comme un étranger, & se rend adjudicataire à une som-
» me (bien entendu qu'il se reservoit son action, pour l'excedent du
» prix de la vente, contre son acquereur & sur ses autres biens.)

» L'Arrêt a parfaitement bien jugé dans ces circonstances ; mais
» d'en vouloir faire une décision générale, pour dire qu'un vendeur
» qui a donné terme pour le prix, rentrant dans son héritage à dé-
» faut de payement, devra de seconds droits seigneuriaux ; c'est
» ce qui résiste à tous les principes de l'équité naturelle.

La Dissertation de Me Berroyer sur ces Arrêts, est dans les bons principes ; & loin que ces Arrêts se croisent, ils ont jugé tous deux, que pour éviter en ce cas de nouveaux droits, il falloit, 1°. *Causa inexistens Contractui*, tel que le défaut de payement du prix, qui, s'il n'est pas de l'essence du contrat formellement, l'est *causativè*, parce qu'on ne vend que pour être payé. 2°. Que rentrant pour cette cause il faut rentrer *per viam distractûs*. Et comme dit Dumoulin, *re & prætio hinc inde restitutis*, que quand ces deux circonstances, qui doivent toujours être ensemble, se rencontroient, il n'y avoit point de nouveaux droits. C'est ce qu'a jugé l'Arrêt de 1627. ainsi que celui de 1638. rapporté par Boniface ; que quand au contraire on rentroit *novo prætio*, ce n'étoit point un distract, & que les droits en étoient dûs, comme l'a jugé l'Arrêt de 1672. & celui rapporté par le Commentateur anomine de Bretagne. Dès-là on doit convenir de bonne foi, que ces Arrêts sont partis du même principe, & conséquemment que les principes que nous avons ci-dessus posés, sont les vrais, les seuls de la matiere que nous traitons.

XXXII. Voici un Arrêt récent, qui a jugé que le vendeur rentrant dans sa terre, le prix n'étant pas payé, & sans nouveau prix, au moins assez constant, devoit néanmoins des droits Seigneuriaux. Cet Arrêt paroit croiser celui de 1627. mais le motif du nouvel Arrêt est sensible dans les moyens des Parties ; l'acquereur étoit *notoirement solvable, il n'étoit pas en demeure de payer* ; il ne paroissoit pas de refus absolu de payer, ni d'*action de payer* ; il paroissoit que quoiqu'en état de remplacer en argent

ce qu'il avoit offert, & consigné en billets de Banque, *il aima mieux retroceder*, & les vendeurs prefererent leur terre au prix; ensorte que c'étoit une rétrocession purement volontaire, sans aucune cause réelle, autre que le dégoût de l'un, & le changement de volonté de l'autre, & c'étoit après deux ans de jouissance, ce qui n'est pas l'espèce posée par Dumoulin, *supra* §. 33. gl. 1. n. 29. espèce dans laquelle l'intervalle n'étoit pas considerable, puisque Dumoulin dit, que l'acquereur investi étoit *dans les termes de composition avec le Seigneur*, pour ses droits qu'il avoit promis de payer dans certain terme: cette circonstance du terme pour les droits Seigneuriaux se trouve, il est vrai, dans l'espèce du nouvel Arrêt: mais il y a plus, *deux ans* de jouissance réelle, & l'acquereur *a retenu les fruits pour son indemnité*, avec d'autres choses dont on l'indemnisa aussi.

Voici l'espèce que j'ai tirée des Mémoires imprimés de MM. Ambroise Guerin, & Regnaud, Avocats des Parties.

L'Arrêt est de la quatriéme des Enquêtes sur un déliberé d'Audience, M. de Goëslard, Rapporteur du Déliberé, il est du 6 Avril 1726.

Le 11 Mai 1719. Charles de Savalette, Fermier Général, se rendit adjudicataire par Arrêt de la Cour, d'une maison sise à Paris, Isle Notre-Dame, & de la Terre de Veymart, de la succession du Sieur de Saintot pere, moyennant 271000 liv.

Sur cette adjudication faite en Justice, à la poursuite de la veuve, sans saisie réelle, deux Contrats de vente par la Dame veuve, & le sieur de Saintot fils les 16 Mai & 8 Juin 1719 pour le même prix, payable moitié dans six mois, l'autre moitié un an après.

Le Sieur Savalette fit *la foy & hommage* à la Chambre des Comptes pour ce qui revenoit du Roi, & fit ensaisiner ses Contrats. Le Receveur de la Terre de Saint Rist, pour ce qui relevoit de cette Terre, *traita des droits* pour 3000 liv. *moitié comptant*, *moitié en un billet payable à volonté*.

Au mois de Janvier 1720. le Sieur de Savalette n'ayant point payé la premiere moitié, Requête du Sieur de Saintot, les Sieur & Dame de la Tour ses beaufrere & sœur, à ce que faute de payement, il leur fût permis de rentrer. Arrêt par défaut le 6 Février 1720. qui adjuge les Conclusions, en rembourſant, les labours & semences, & les réparations suivant l'estimation. Opposition. *Offres réelles* du Sieur de Savalette *de moitié*. Arrêt contradictoire le 16 Juillet 1720. qui *les déclare bonnes & valables*,

ordonne que les Sieurs de Saintot & de la Tour, seront tenus de recevoir, sinon *permet de consigner. Signification* de l'Arrêt à Procureur. Consignation le 8 Août.

En exécution de cet Arrêt, & après *la consignation*, le sieur de Savalette fait des offres de l'autre moitié aussi en papier.

Neuf & dix Juin 1721. Requête des Sieurs de Saintot & de la Tour, en nullité des offres, & de la premiere consignation qui avoit été faite, en execution de l'Arrêt, sans avoir fait de nouvelles offres *à domicile* de Parties. La cause fut commencée le 20 Juin 1721.

Vingt-trois Juin 1721. premier Acte, dont il y a minute, par lequel, pour faire cesser les differends des Parties, pendans en la quatriéme des Enquêtes, Requêtes du Palais & de l'Hôtel; elles conviennent que l'adjudication de la Terre de Veymart & dépendances, & autres biens, du 11 Mai 1719. & les contrats de vente d'iceux des 26 Mai & 8 Juin audit an, demeureront nuls & résolus, en conséquence le Sieur de Savalette consent que les Sieurs de Saintot & de la Tour rentrent en possession desdits biens, fruits & revenus en l'état qu'ils étoient alors, *à compter de ce jour*, pour en jouir par eux, leurs hoirs & ayans cause en toute propriété pour leurs parts & portions qui leur en appartiennent, tout ainsi qu'ils auroient fait avant l'adjudication; & attendu que les Sieurs de Saintot & de la Tour n'avoient pas reçu les 271000 liv. & que moitié en avoit été consignée, ils consentent que le Sieur de Savalette retire ladite consignation, au moyen de quoi, toutes contestations demeureront assoupies.

Autre Acte du même jour, par lequel le Sr de Savalette n'ayant payé aucuns intérêts montant à 31000 liv. d'un autre côté prétendoit des labours, semences, réparations, le pot de vin qu'il avoit payé, le centiéme denier, les Parties se quittent respectivement, & les Sieurs de Saintot & de la Tour s'obligent de *l'acquitter du reſtant des droits Seigneuriaux*, dont il avoit fait son billet de 1500 livres.

Après ces Actes, & de concert entre les Parties, les Sieurs de Saintot & de la Tour poursuivirent de nouveau la nullité des offres & consignation. Arrêt par défaut le 8 Juin 1722. qui les déclare nulles. Point d'opposition de la part du sieur de Savalette; l'Arrêt ajoute: ce faisant faute de payement, les Sieurs de Saintot & de la Tour demeureront propriétaires de ladite Terre.

Bouchard, Receveur de la Terre de Saint Rits, poursuivit le Sr

de Savalette pour le payement des 1500 liv. reſtans des droits. En conſéquence de l'acte du 23 Juin 1721. le ſieur de Savalette forma ſa demande en recours contre les Srs de Saintot & de la Tour. Demande incidente de Bouchard contre les Sieurs de Saintot & de la Tour, à fin de payement de nouveaux droits pour leur rentrée en poſſeſſion.

Vingt-huit Juin 1725. Arrêt contradictoire en la quatriéme des Enquêtes, qui condamne le ſieur de Savalette au payement deſdits 1500 liv. condamne les Sieurs de Saintot & de la Tour à l'en acquitter, & avant faire droit ſur la nouvelle demande de Bouchard, ordonne que les Srs de Saintot & de la Tour lui communiqueront l'acte du 23 Juin 1721. & autres Actes tranſlatifs de propriété, & affirmeront qu'ils n'en retiennent aucun.

La communication faite, on retourne à l'Audience.

Moyens des Sieurs de Saintot & de la Tour.

L'Acte du 23 Juin 1721. n'eſt point une revente, c'eſt une remiſe de la terre par l'acquereur faute de payement du prix convenu. Avant ces Actes les Srs de Saintot & de la Tour avoient demandé la nullité de la conſignation de la moitié de 271000 livres ; elle étoit nulle, l'Arrêt qui permettoit de conſigner n'avoit point été ſignifié à domicile de Parties, mais ſeulement au Procureur ; c'eſt le jour même que l'on devoit plaider la cauſe continuée ſur cette nullité. Le Sr de Savalette ne pouvant offrir en eſpèces les 271000 liv. dont les termes étoient échûs, paſſe l'Acte du 23 Juin 1721. il conſent que les Sieurs de Saintot & de la Tour reprennent la jouiſſance de la terre, & eux conſentent qu'il retire la conſignation. Le ſecond acte du même jour ne regarde que les *indemnités* ; c'eſt le cas où le vendeur rentrant ne doit rien ; l'Arrêt de 1627. l'a jugé ; ſi l'Arrêt de 1672. jugea le contraire, il devoit ainſi juger par les mêmes circonſtances de l'eſpèce qui y a donné lieu ; c'eſt le ſentiment de Dumoulin & de d'Argentré : l'acte de 1721. ne forme point une revente, puiſqu'il n'y a point de nouveau prix.

Moyens de Bouchard.

La vente en queſtion avoit été précedée d'une adjudication moyennant 271000 liv. payables moitié dans ſix mois, l'autre moitié à plus long terme ; le Sieur de Savalette eſt entré en jouiſ-

ſance ;

ſance ; il a été reçu en foy ; il a joui *deux ans* complets ; l'acte de 1721. eſt donc une revente, quand même le prix n'auroit pas été payé, y ayant terme dans le contrat, elle n'étoit pas moins vente.

Ce qu'on objecte que la conſignation & les offres étoient nulles, que le ſieur de Savalette ne payant point, on a été forcé de rentrer, ne vaut rien, le ſieur de Savalette avoit payé moitié, & *conſigné*, depuis l'Arrêt qui lui avoit permis de conſigner *on ne l'avoit point pourſuivi* ; la nullité étoit objectée ; mais *elle n'étoit point jugée* ; les Requêtes ont été données pour préparer l'acte du 23 Juin 1721. quand le ſieur de Savalette auroit eu lieu de craindre l'évenement, la réſolution n'eſt pas moins volontaire, il n'y avoit point de néceſſité de rentrer ; *la ſolvabilité* du Sieur de Savalette étoit notoire, ce qui découvre la fraude, c'eſt que, poſtérieurement à cet acte, on pourſuit, & on fait prononcer *par défaut la nullité*, le ſieur de Savalette *ne s'y oppoſe point*, cela avoit été fait pour ſe préparer un moyen contre la demande du Seigneur : enfin la jouiſſance de deux années reſte au ſieur de Savalette, on le décharge de 31000 *liv. d'intérêts*, on l'indemniſe des 1500 *liv.* reſtans des droits Seigneuriaux de la vente : tout cela fait voir que la réſolution a été purement volontaire, qu'elle n'a eû aucun prétexte, que le prétendu défaut de payement étoit une chimere ; & les indemnités conſidérables accordées au ſieur de Savalette, marquent un acte auquel la ſeule volonté des Parties a donné lieu, ſans aucune cauſe, & après *deux* ans de jouiſſance, & ces indemnités *font un prix plus fort que la vente* ; les premiers droits étoient toujours dûs par le ſieur de Savalette, cependant les ſieurs de Saintot *en acquittent le Sieur de Savalette*.

Sur ces Moyens, après en avoir *délibéré*, intervint l'Arrêt qui condamna les ſieurs de Saintot & de la Tour à payer les droits de la retroceſſion, & aux dépens : on voit, par les circonſtances, que cet Arrêt ne croiſe pas celui de 1627. & qu'il approche plus de celui de 1672.

XXXIII. Un mari vend le propre de ſa femme ſans ſon conſentement, elle ne ratifie pas, ou elle ne ratifie qu'avec un ſupplément : *Quid ?* Les droits ſont-ils dûs du contrat annullé ? En eſt-il dû de la ratification ? A qui ces droits ſont-ils dûs ? Eſt-ce au Seigneur ou Fermier du temps du contrat ratifié : Eſt-ce au Seigneur ou Fermier du temps de la ratification ?

Cette queſtion eſt belle, elle eſt traitée par Dumoulin §.

hodiè 33. gl. 2. num. 42. elle eſt triple, les deux dernieres n'appartiennent pas à ce Chapitre, mais elles y viennent ſi néceſſairement, qu'il n'eſt pas poſſible de ne les y pas joindre.

Dumoulin parle d'abord de la vente faite par le mari ſous promeſſe de faire ratifier ſa femme, qui dans la ſuite ratifie, ou ſes héritiers ratifient, & il dit, (*tunc*) *aperitur quintum* c'eſt dire intelligiblement, & il dit vrai, que les droits ne ſont dûs que du jour de la *ratification*; c'eſt ce qu'il dit plus loin, *ibid. hujuſmodi approbatio operatur ſolum ut ex nunc*; ſi le mari a vendu ſans promeſſe, ou avec promeſſe de faire ratifier, le Seigneur, dit-il, n'eſt pas tenu de recevoir l'acquereur *en foy* avant la ratification, parce que *venditio nondum eſt efficax, & feudum, verè, non mutavit manum.* Si le Seigneur reçoit les droits, & que la femme meure ſans avoir ratifié, & qu'il *y ait* éviction, il doit reſtituer: il ajoute, il eſt vrai, ce que d'Argentré a tant de fois & ſi juſtement repris, *in quantum factus eſt locupletior*; je tiens avec d'Argentré qu'il ſuffit qu'il ait reçû que le contrat ne pouvoit produire, pour être tenu de rendre, quand le contrat eſt *annullé.*

XXXIV. Au reſte, les principes de cette déciſion ſont grands & vrais: ce contrat n'eſt contrat que *du jour de la ratification*, la raiſon en eſt double: 1°. Le mari n'a pas le pouvoir de vendre le propre de ſa femme ſans ſon conſentement: 2°. Il n'eſt que le mandataire de ſa femme, en cette partie de biens, quant à la jouiſſance ſeulement; à la différence du mineur dont le tuteur eſt le Procureur né; il eſt vrai que le mineur, comme la femme peut ne point ratifier; qu'il peut faire annuller les alienations faites par ſon tuteur, mais il peut ratifier; & s'il ratifie, les Arrêts ont jugé que l'hypothéque avoit *lieu du jour du contrat.*

Au contraire, les Arrêts ont jugé que dans la vente du propre de la femme, par le mari, le retrait ne couroit que du jour de la ratification de la femme. Brodeau ſur l'art. 131. de Paris, en rapporte pluſieurs Arrêts.

Un premier du 1er Avril 1560. remarqué auſſi par Pithou ſur l'art. 144. de Troyes; un ſecond du 4 Décembre 1578. le troiſiéme du 22 Janvier 1607.

XXXV. *His poſitis*, il eſt inconteſtable que dans le cas où il n'y a ratification de la part de la femme ni de ſes héritiers, s'il y a éviction, les droits ne *ſont* pas dûs & *ſoluta repetuntur*; s'il y a ratification, il faut diſtinguer, *ou elle ſe fait* ſans *nouveau* prix,

ou elle se fait moyennant un supplément : 2°. *casu*, indubitable que les droits sont dûs du supplément : mais, *Quid ?* Du prix du Contrat, & du supplément : A qui les droits appartiendront-ils ? Je crois, suivant les principes de Dumoulin, & suivant les Arrêts que, comme la ratification n'opere que *ut ex nunc*, comme, réellement, le fief n'a pas changé de main *avant la ratification*, comme, *ex tempore ratificationis subquintum incipiat deberi*, comme le retrait ne court que du jour de *la ratification* : je crois, & je tiens que le contrat n'est contrat *que de ce jour* ; que si l'acquereur a joui, il n'a joui que des fruits, *loco maritti* ; la perception des fruits n'est pas le principal objet du quint, & que, par conséquent, les droits tant du prix du contrat que du supplément, sont dûs au Seigneur ou Fermier de ce dernier temps ; & que s'il y en a de payés à un autre, l'acquereur doit néanmoins être condamné, sauf son recours.

XXXVI. Ceci sert de décision & de bousole pour les questions de droits Seigneuriaux dans les cas de Supplément. Je distingue : toutes les fois que le Supplément ne fait que *confirmer* le Contrat, en telle sorte que l'acquereur qui supplée *continuë* sa propriété *du jour de son acquisition* premiere, de sorte qu'on peut dire que le Contrat n'a été *réformé que dans le prix*, alors les droits de ce Supplément appartiennent au Seigneur *du jour du Contrat premier*, comme je l'ai montré *suprà* dans le cas de la lésion du juste prix, comme cela seroit dans le cas où un mineur voulant évincer un acquereur, se conteroit d'un Supplément qui en ce cas *confirme le Contrat*, parce qu'encore une fois, il n'y a de nouveau, il n'y a de réformé que le prix, & le plus ou le moins du prix, n'est pas *ce qui regle à qui doit appartenir* le quint, c'est *la date* du Contrat *translatif* de proprieté.

Toutes les fois que le Contrat *n'est Contrat*, & n'opere translation réelle de proprieté que par la *ratification*, ensorte que la ratification est proprement *le Contrat*, comme dans le cas de la vente d'un propre de la femme, par son mari *seul*, alors je tiens que les droits & du prix & du supplément sont au Seigneur du temps de *la ratification*, soit qu'il y ait supplément ou non, parce que, de ce jour seulement il y a mutation, il y a translation de proprieté, *cum effectu*.

De même, quand un mineur a fait *annuller* le Contrat, & qu'après le Jugement définitif rendu, il ratifie moyennant un Supplément, ce n'est plus-là *une ratification*, c'est une revente

ce n'eſt pas la même choſe dans le cas de léſion d'outre-moitié ; car le jugement qui paroît retracter la vente, ne la revoque que *conditionaliter niſi malit emptor ſupplere*, ce qui eſt toujours en ſon pouvoir ; & quand il ſupplée le contrat *n'eſt* pas revoqué, il ne fait que *continuer* ſa proprieté ; autre choſe ſeroit ſi l'acquereur exécutoit le Jugement d'éviction, & que *breviſſimo intervallo*, il reprît l'héritage moyennant un ſupplément ; ce ſupplément après l'éviction *exécutée*, ſeroit un nouveau prix, & l'acte ſeroit une nouvelle vente.

XXXVII. Il eſt vrai que la Peyrere en ſes déciſions, lettre S. n. 17. tient que dans le cas de léſion d'outre-moitié, les droits Seigneuriaux du ſupplément appartiennent au Seigneur de ce temps, il tient cette opinion d'après Carondas, L. 6. de ſes Rep. Ch. 67.

Je crois qu'il faut s'en tenir à ce que j'ai dit *ſupra modo*, & ajouter cette diſtinction ; toutes les fois que le nouveau conſentement du vendeur forme un *nouveau contrat*, comme dans le cas du mineur *reſtitué* ; je ne dis pas qui ratifie ; je dis *reſtitué*, & qui relaiſſe l'héritage moyennant une ſomme nouvelle, ou de la femme qui ratifie ; alors c'eſt une *nouvelle* vente ; & la déciſion de la Peyrere eſt bonne : au contraire, quand, ſans nouveau conſentement du vendeur, l'acquereur peut en ſuppléant *conſerver* ſon acquiſition, comme dans le cas de léſion d'outre moitié, alors il ne fait que confirmer ſon acquiſition, le Jugement d'éviction eſt effacé malgré le vendeur, ce n'eſt point une nouvelle vente, auſſi il jouit en vertu de ſon premier contrat, & de ce jour courent les demandes en déclaration d'hypothéque contre lui, & il acquiert preſcription du jour de ce contrat réformé dans le prix.

Quid? Si une terre eſt en partie vendue, & en partie échangée, & que l'acquereur ſoit évincé de la partie échangée, le contrat alors ſe réſout pour le tout, & le Seigneur n'a aucuns droits pour la moindre partie, ſous prétexte que le ſurplus eſt rétrocedé ; Arrêt du 18 Juillet 1598. Chopin ſur Anjou, L. 1. art. 4.

XXXVIII. Voilà, je crois tous les principes des réſolutions de contrats de toute eſpèce, ſoit par nullité de l'acte, ſoit par bénéfice de la loi, ſoit faute de payement du prix ſtipulé, ſoit *per viam diſtractus*, ſoit pour un nouveau prix, ſoit *incontinenti*, par le changement de volonté, ſoit *ex intervallo*, ſoit *ut ex tunc*, ſoit *ut ex nunc* : heureux ſi j'ai ouvert à mon Lecteur la voye ſûre

pour réſoudre toutes les queſtions de cette importante matiere les principes y varient, le choix en eſt abſtrait : combien ai-je vû de conſultations où les principes étoient négligés ? Je ne tiens pas les droits Seigneuriaux odieux, je les crois onéreux ; les Seigneurs ne perdent pas l'occaſion de demander, il faut les leur accorder quand le principe fonde leur demande ; mais combien d'entorſes donne-t-on aux principes pour donner jour aux droits Seigneuriaux ?

XXXIX. Dans mes précedens Traités, & dans celui-cy, j'ai obſervé à mon Lecteur que d'Argentré ſe trouvoit ſouvent contraire à Dumoulin, ſurtout pour accorder les droits ; & ſouvent quand on a pour ſoi d'Argentré, on croit devoir ſoutenir la demande des droits.

Mais il y a une raiſon de la diverſité d'opinions de ces deux grands émules ; la voici ; je la ſçai des Fermiers des Domaines de Bretagne, qui m'ont montré un très-grand nombre de conſultations entées ſur la maxime regnante en Bretagne, que les droits Seigneuriaux ſont *extrémement favorables* ; d'Argentré écrivoit ſuivant l'eſprit de ſa Province ; Dumoulin au contraire les tenoit onéreux ſuivant l'eſprit du Pays coutumier.

Ainſi lorſque ſur une queſtion vous voyez Dumoulin d'un côté, d'Argentré de l'autre, ne vous laiſſez point emporter par la force du raiſonnement de l'un ou de l'autre ; frappez droit au principe, & tenez le parti de celui qui a le vrai principe pour lui.

XL. Cette maxime de Bretagne, d'Argentré nous l'atteſte, §. 76. *ant. hodiè* 67. note 2. au ſujet du droit du bail, auquel le Duc Jean ſubſtituë le droit de rachat : voici comme il s'explique :

» Baillii jus quomodo ante deſcripſimus, acerbitatis, multum ha-
» bere videri poterat prima ſpecie, ni lex ipſa conceſſionis, conſen-
» ſus mutuus dexteræ viciſſim junctæ, & libera cuique poteſtas di-
» cendæ rei ſuæ legis, & obſtricta utrinque fides, pareri placitis, &
» ſtari conventis ſtatuerit; ſcilicet nemini, ut conditionem acciperet,
» vis facta eſt, roganti & flagitanti dicta eſt, fides commercii mutuo
» data acceptaque: denique gravato licet eximi ejuranti beneficium
» cum multo plures reperiantur qui eandem conditionem amplec-
» tantur, ſi offeratur : retento ſtari legi, jus gentium, civilis neceſ-
» ſitas, fides & obſignatum pignori beneficium cogunt, ut quoties
» vaſſallus feudum aſpicit, ingreditur, fruitur, toties alienum be-
» neficium cogitet, meminerit quâ lege, & quo ſine acceperit cujus
» beneficio & munificentia habeat, quam non gravis conditio, jus

» censeri debeat, qui de toto multum acceperit, cum, nihil » dare, in potestate dantis fuisset.

* Hîc. Quare * mirari non desinam quid in mentem Molinæo venerit, » homini cætera considerato & prudenti, quod baillium, relevia, » rachatus, laudimia cæteraque talia Dominorum jura, indemtidem » odiosa scribit, & restringendas interdum graves & sordidas servi- » tutes, quæ homines ad fraudes sollicitent.. hæc Mol. §. 23. n. 3. & » §. 33. cum tamen alibi neget talia jura iter servitutes haberi debe- » re, cum magis in proprietate consistant, & verè ista dicantur esse » in patrimonio Dominorum directorum, quemadmodum & feuda, » pro quibus præstantur, sunt vassallorum patrimonia veluti » subrogata notæ simbola patrimonii infeudati.

» Quare rectè æstimantibus, si quid habent ista asperitatis, » obversetur protinus animo, feudi concessio, beneficii collatio, » conventionis lex cætera gravia non videbuntur.

D'Argentré nous montre bien clairement le motif de ses décisions contraires à celles de Dumoulin ; les droits & rentes sont si favorables en Bretagne, que le décret ne les purge pas, art. 280. & en cette Coutume le droit du Seigneur est si favorable qu'il est saisi de droit de la succession de celui qui décede sans hoirs de son corps en mariage, jusqu'à ce que les héritiers la revendiquent, art. 540. *novæ*, 511. *antiquæ* : c'est une espèce de garde Seigneuriale, ce qui fait dire à d'Argentré sur cet article, gl. 3. n. 2. » hoc » casu Dominus feudi, non ut pars, aut pro se interesse privatum » prætendens bonorum possessionem capit, sed velut judex, & arbi- » ter, & protector hæreditatis desertæ, & feudi sui, & vassallitii » tuendi juris causa, ideoque nemo est recipiendus appellans à tali » bonorum possessione, quia hæc nihil aliud est quam executio » juris consuetudinarii.

XLI. Au reste il faut rendre à d'Argentré toute la justice qui lui est dûe : il dit tout de suite *suprà*, en parlant de Dumoulin, *cui tamen assentior cum existimat, non esse quidem illis locum, nisi expressa conventione concessionis feudi, vel consuetudine debeantur* ; la raison qu'il en rend est celle de Dumoulin, *neque enim substantialia ista sunt feudorum, ut sine his esse non possint.*

On voit que d'Argentré emporté par l'esprit de sa Province, retombe aussi-tôt dans le sentiment de Dumoulin, qui dit partout qu'il faut que le cas des droits demandés soit clairement dans le texte de la Loi, *expressa consuetudine* : on va voir le même d'Argentré applaudir encore mieux à Dumoulin, c'est sur l'art. 62. de Bretagne *hodiè* 55 note 2. n. 3. *post medium*,

» Cum laudimia, ut ante diximus, fundamentum non habeant de » jure communi, sintque præter jus, & speciali consuetudine indu- » cta, non videtur extendenda consuetudinis dispositio, ne ex simili- » tudine quidem, aut majoritate rationis, præter casum expressum, » quamvis casus de quo quæritur, tam similis sit expresso, ut penè » omissus videatur, & intellectu etiam statuentium comprehensus. Il cite Dumoulin, §. 23. n. 3. qui est le même qu'il impugnoit ci-dessus ; il le cite encore §. 55. gl. 1. n. 184. & autres endroits, où Dumoulin prouve qu'il faut restraindre ces droits.

D'Argentré devoit s'accorder avec lui-même, sans vouloir être presque toujours contraire à Dumoulin.

Frappez donc au principe : que l'opinion, plus encore le nom de ces deux rivaux ne vous séduise pas ; aimez & suivez la vérité ; commencez par le principe, & après cela pesez les raisons de l'un & de l'autre ; donnez la palme à celui qui aura pour lui le principe vrai, c'est le moyen d'éviter les écueils.

CHAPITRE XIII.

De la Vente pour l'utilité publique.

LE principe admis par les Auteurs, est que lorsque l'on achete pour l'utilité publique, comme des maisons pour l'ornement, ou pour plus grande facilité d'une ville, il n'en est pas dû de lods & ventes.

Par l'Edit du mois d'Avril 1667. le Roi s'oblige de payer indemnité au Seigneur, & outre cela lods & ventes de l'acquisition qu'il fera pour l'aggrandissement des Maisons Royales.

Cet Edit paroîtroit fonder la demande des Seigneurs pour les lods & ventes, d'acquisitions pour l'utilité publique ; néanmoins je tiens avec les Auteurs cités par Livonnieres, L. 3. ch. 6. sect. 7. §. 7. que les Seigneurs n'y sont pas fondés.

L'utilité publique doit l'emporter sur l'interêt particulier des Seigneurs qui, par eux-mêmes, comme Citoyens, doivent contribuer à cette utilité publique ; mais je tiens aussi d'après cet Edit, qu'il leur faut une indemnité pour la perte de leur directe sur un terrain que l'on met hors du commerce ; & que l'indemnité doit être & des profits casuels, & du fonds de la censive que le Seigneur perd à jamais en ce cas.

Vide Mainard, Arrêt de Toulouse, L. 4. ch. 43.

Chopin sur Anjou, L. 2. ch. 2. de la premiere Partie, titre 3. n. 5. tient aussi que cette vente ne produit point de droits; il en rapporte Arrêt du 17 Juin 1560.

CHAPITRE XIV.

De l'acquisition que fait un Seigneur dans son Fief, dont il a affermé les Droits Seigneuriaux aut vice versâ, *De la Vente qu'il fait dans ce même Fief affermé.*

I. CEtte Question a fort agité les Docteurs, le pour & le contre, ont chacun d'excellens défenseurs: Essayons de nous faire jour; je risquerai mon sentiment, après avoir rapporté les diverses opinions & les préjugés sur cette question; le parti que je prendrai, sera celui que l'équité & la raison m'auront fait prendre, sans autre prévention que de celle de l'amour de la vérité.

Auteurs pour le Fermier.

II. Me Charles Dumoulin, §. 55. *hodiè* 78. gl. 1. n. 113. demande, si dans notre espèce, où le Seigneur achete dans son fief affermé, le Seigneur doit payer ou tenir compte des droits à son Fermier, il dit: » Breviter respondi sic, quemadmodum & illi cui » cessisset usumfructum, vel etiam separatim omnia commoda domi- » nicalia ad vitam, vel ad tempus, quemadmodum etiam deinceps » tenebitur eidem solvere censum vel deducere, & in subfeudis si » vendat ea debebit * eidem quintum prætii, & si decedat sine filiis, » ejus hæredes debebunt relevium.

Voilà le sentiment de Dumoulin, qui contre son ordinaire, ne rend aucune raison.

Argentré §. 71. *ant.* 64. *novæ*, n. 11. adopte en plein le sentiment de Dumoulin, & ajoute: *Et est sententia Doctorum casu non abnuit.* Il y adhére encore, §. 26. *de Laud.*

M. Salvaing, ch. 82. après avoir rapporté un Arrêt contre le Fermier, se range à l'avis de Dumoulin & d'Argentré, par la raison de la Loy, *Veteribus placet* 39. ff. *de pactis* qui dit, que

* *Nota* Dumoulin écrit sur l'ancienne Coutume, où le vendeur étoit chargé des droits; mais sa décision est toujours qu'il doit; ainsi il faut la prendre, soit qu'il soit vendeur, soit qu'il soit acquereur, suivant les différentes Coutumes.

dans

dans les cas douteux, on doit décider contre le vendeur ou locateur, *in quorum poteſtate fuit legem apertiùs dicere.*

Deſpeiſſes, des Droits Seigneuriaux, tit. 4. Sect. 5. Part. 5. n. 14. eſt de même avis; ſa raiſon eſt que la choſe vient au Seigneur, comme à un étranger qui devroit.

Brodeau, ſur Paris, art. 78. n. 8. & Ferriere ſur le même art. §. 3. n. 8. Godefroy ſur l'art. 171. de Norm. Et Poquet de Livonieres des Fiefs, L. 3. ch. 6. §. 9. & en ſes Obſervations ſur Dupineau, art. 161. d'Anjou, ſont du même parti.

Pour l'avis de ces auteurs, on peut encore recourir à la Loi 39. ff. *de pact.* à la Loi 33. ff. *de contrah. emp.* & à la note de Godfroy ſur cette Loi.

III. Outre cela le Lecteur ne ſera pas fâché, je penſe, que je lui tranſmette une fameuſe Conſultation faite le 12 Juin 1722. pour la Direction des biens de Law pendante au Conſeil, elle a été imprimée, mais elle peut avoir échappé à pluſieurs, elle eſt de MM. Ducornet, Berroyer, de la Vigne, Macé, Maillard & Capon.

Il s'agiſſoit des droits demandés par le Fermier du Marquiſat d'Effiat, pour acquiſitions faites par Law dans ce Marquiſat qu'il avoit acquis.

Cette Terre eſt ſituée en Bourbonnois, & dans cette Coutume le droit du Fermier étoit inconteſtable; il avoit pour lui l'article 476. il eſt précis en faveur du Fermier.

Mais à l'occaſion de cette eſpece qui dans la Coutume ne ſouffroit aucune difficulté, ils agiterent la queſtion en général: Voici leur Conſultation telle qu'ils l'ont donnée.

Les Souſſignés: Sur la queſtion de ſçavoir, ſi un Seigneur de Terre ſituée en Bourbonnois, après l'avoir affermée avec tous les droits ſeigneuriaux en dépendans, ayant acquis pendant le cours du bail des héritages mouvans de la Directe de ſa Terre: en doit ou non les droits à ſon Fermier, & ſi celui-ci a une action pour les exiger du Seigneur, ou s'il peut les compenſer ſur le prix de ſon bail, ſont d'avis:

Que cette queſtion n'en eſt pas une dans la Coutume de Bourbonnois, y en ayant une diſpoſition préciſe, art. 476. qui le décide très-clairement en faveur du Fermier. Cet article porte: » Si les Seigneurs bailleurs acquierent pendant la ferme, aucune » choſe mouvante du cenſif compris en ladite ferme, ils en doi- » vent les lods & ventes; mais ne peut le Fermier les prendre par » prélation s'il n'y a convenance au contraire. «

Aux termes de cet article, il ne peut y avoir de difficulté, la Terre étant située dans la Province de Bourbonnois, le Seigneur doit les lods au Fermier pour les acquisitions qu'il fait pendant le cours du bail d'héritages mouvans de sa directe, à moins que dans le bail qui comprend tous les droits seigneuriaux, il n'y ait clause précise par laquelle le Seigneur aura excepté ceux qui seront dûs pour les acquisitions qu'il pourroit faire personnellement.

Indépendamment de cette disposition de Coutume, qui ne laisse aucun lieu de douter, à ne consulter que le sentiment des Docteurs François les plus respectables, le Fermier ne seroit pas moins bien fondé à prétendre les droits dont il s'agit.

Dumoulin §. 55. gl. 1. n. 113. (c'est le 78.) décide absolument en faveur du Fermier, qu'il est en droit d'exiger du Seigneur, *par action*, ou compenser sur le prix de son bail, le quint ou lods, de même que les droits seroient dûs par le Seigneur à l'usufruitier de sa Terre, ou à celui qui auroit droit de jouir pendant sa vie, ou pour tout autre tems, des droits seigneuriaux & de même que le Seigneur seroit obligé de payer à son Fermier les cens & autres redevances seigneuriales, dont les héritages par lui acquis seroient chargés.

D'Argentré, quelque disposition qu'il ait eue en bien des choses de penser différemment de Dumoulin, est de même avis sur l'article 71. de Bretagne, & dans son Traité des Lods, §. 26.

Brodeau, sur l'article 78. de Paris, décide de même, que le Seigneur doit les cens & les lods à son Fermier, à l'égard duquel il est censé pour une personne étrangere, nonobstant la regle de droit, qui dit: Que dans une expression générale, la personne qui parle est censée exceptée; & qu'il ne soit pas à présumer, que dans une cession générale, le cédant ait entendu céder contre lui-même: il conseille au Seigneur, pour ne pas tomber dans l'inconvénient d'en faire une exception expresse dans le bail; qu'autrement il doit s'imputer la faute de ne s'être pas expliqué plus clairement, selon la Loi fameuse, *Veteribus placet.*

Salvaing, dans son Traité de l'Usage des Fiefs & Droits Seigneuriaux, ch. 82. après avoir dit, que la question a été jugée par un Arrêt du Parlement de Toulouse du 20 Juillet 1599. en faveur du Duc de Ventadour, contre le Fermier de ses Terres, rapporté par Cambolas, L. 3. ch. 5. examine les raisons de part & d'autres; il rapporte celles qui se trouvent dans Cambolas, &

tout ce qu'on peut dire en faveur du Seigneur, enſuite celles ſur leſquelles le Fermier fonde ſon droit ; qu'en paſſant ce bail il a pris ſes meſures ſur tout le contenu au Terrier ; qu'il a fait état des droits de lods & ventes, nul excepté ; que par contrat de bonne foi, il s'eſt obligé de payer au Seigneur le prix convenu, à quoi il ne ſçauroit ſatisfaire ſi le Seigneur de ſa part ne le fait jouir des droits affermés ; qu'il pourroit ſe faire que pendant le cours de ſon bail, uniſſant à ſon domaine tous les fonds dépendans de ſa directe & mouvance, qui ſeroient expoſés en vente volontaire ou forcée, le Fermier ſeroit en perte, non-ſeulement des lods & ventes, mais auſſi du courant des cens & redevances, qui ceſſeroient également d'être dûs par la conſolidation du Domaine utile au domaine direct ; qu'il n'y avoit aucun doute que le Fermier ne fût en droit de prétendre une indemnité par rapport aux cens & redevances, quoique le Seigneur ſoit inveſti de droit, & que nul ne ſoit créancier de ſoi-même ; le Fermier pourroit également prétendre les lods & ventes, non pas comme lods, mais comme une récompenſe du dommage que l'acquiſition du Seigneur lui a cauſé, de même que le Seigneur eſt indemniſé de la perte de ſes droits, quand l'héritage tombe en Main-morte.

Dans cette diverſité d'opinions, il ſe détermine en faveur du Fermier par la déciſion de la Loi *Veteribus*, & ajoute, que lorſque le contrat peut recevoir deux explications, dont l'une eſt favorable au Locateur, & l'autre au Locataire, il faut prononcer en faveur du Locataire, & il eſtime que l'opinion de Dumoulin & de d'Argentré, doit être plutôt ſuivie que l'Arrêt du Parlement de Toulouſe, qui paroît avoir des motifs & des circonſtances particulieres tirées du bail à ferme, & qui ſont échappées à Cambolas.

On peut dire la même choſe d'un Arrêt rapporté par Baſnage ſur l'art. 171. de Normandie.

Taizant, ſur la Coutume de Bourgogne, titre 11. art. 1. n. 7. décide, que les droits de lods & ventes ſont dûs au Fermier par le Seigneur, qui ayant amodié tous les droits de ſa Terre, acquiert enſuite des fonds mouvans de ſa directe ; il rapporte un Arrêt du Parlement de Dijon du 27 Mars 1684. rendu après un partage, ſur l'autorité de Dumoulin, d'Argentré & Salvaing, nonobſtant l'Arrêt du Parlement de Toulouſe.

Ce dernier Arrêt du Parlement de Dijon paroît plus confor-

me aux véritables principes, on ne ſçauroit conteſter que le Seigneur ne ſoit obligé de payer, par forme d'indemnité, les cens & autres redevances dont l'héritage tenu de lui, eſt chargé; cependant ces cens & redevances ne ſont pas moins conſolidés, ou confus à l'inſtant de l'acquiſition faite par le Seigneur; au moyen de cette confuſion, ils ne ſont plus dûs au Seigneur, de même que le Seigneur ne peut ſe devoir à lui-même pour l'acquiſition qu'il fait dans ſa directe.

En ſecond lieu, ſi le Seigneur avoit aliéné les droits de ſa Terre pour toujours, ou pour un certain temps, nul doute que celui qui, en conſéquence de ce titre particulier, auroit droit de recevoir les droits ſeigneuriaux, ne fût en droit d'exiger du Seigneur même, les droits d'acquiſitions qu'il pouvoit faire: Pourquoi n'en ſeroit-il pas de même du Fermier? N'a-t'il pas en vertu de ſon bail, le même droit de jouir des droits Seigneuriaux, que celui à qui on les a vendus, ou que l'uſufruitier de la Terre, à qui on n'a jamais conteſté que le Seigneur ne doive les droits Seigneuriaux des acquiſitions par lui faites dans ſa Terre pendant le cours de l'uſufruit? Les mêmes raiſons militent en faveur du Fermier.

Ainſi les deux Arrêts des Parlemens de Toulouſe & de Rouen, contraires aux véritables principes, ne doivent être d'aucune conſidération.

Auſſi la queſtion s'étant préſentée au Parlement de Paris, y a été jugée en faveur du Fermier, de même qu'au Parlement de Dijon, par deux Arrêts contradictoires.

Le premier intervenu ſur un Ordre au rapport de Monſieur le Clerc de Leſſeville le 5 Septembre 1704. en faveur du Fermier d'Inchs en Artois.

Le ſecond en la Grand'Chambre au rapport de M. Ferrand le 3 Septembre 1718. entre les Commiſſaires aux Saiſies Réelles de Paris, étant aux droits du ſieur Civadat, Seigneur de Boiſne, en la Direction de Forcadel, & le nommé Gigaut, Fermier de cette Terre.

L'Arrêt a confirmé une Sentence Arbitrale rendue par MM. Artaut, Freteau & Macé, le 26 Avril 1716. dépoſée chez Buirette Notaire, qui avoit adjugé au Fermier les lods des acquiſitions faites par le ſieur Civadat dans la Terre de Boiſne, dont il étoit Seigneur pendant le cours du bail de Gigaut.

La Juriſprudence de Paris ainſi que celle de Dijon, paroît certaine par ces trois Arrêts; nul doute que de droit commun, le

Fermier ne ſoit bien fondé à demander en ſa faveur les droits des acquiſitions par lui faites pendant le cours du bail, à plus forte raiſon eſt-elle inſoutenable dans la Coutume de Bourbonnois qui en a diſpoſition formelle en ſa faveur.

Délibéré à Paris ce 12 Juin 1722.

IV. Cambolas, L. 3, ch. 5, établit parfaitement le droit du Seigneur. Les lods & ventes, dit-il, ne ſont dûs que pour l'inveſtiture: Or le Seigneur n'en a pas beſoin, il eſt inveſti de droit; il en eſt autrement, continue-t-il, quand il acquiert par prélation, (retrait) parce qu'alors il eſt aux droits d'un étranger qui devoit les lods, & il rapporte l'Arrêt de Toulouſe du 20 Juillet 1599, qui jugea que M. de Ventadour n'étoit pas tenu de précompter les lods à ſon Fermier.

Cette déciſion eſt priſe dans la nature & dans la cauſe productive des lods, *à laudare contractum* : à l'égard de l'acquiſition par retrait, il eſt vrai que ce n'eſt pas une ſeconde vente, mais dans le fait, il eſt réellement ſubrogé à un tiers qui devoit les droits, & *lors du retrait les droits étoient acquis* au Fermier, par cette regle, que *momento ſeminantur & naſcuntur.*

Baſnage ſur l'article 171, de Normandie, dit que, par l'Arrêt du ſieur de la Lutuaniere, on jugea que le propriétaire, nonobſtant le bail par lui fait de tous les droits Seigneuriaux, ne devoit point de treizieme de ce qu'il avoit acquis, *parce qu'on ne préſume point que le Seigneur ſe ſoit voulu priver d'acquérir*, & il ajoute, ceci eſt remarquable : » Qu'on pourroit dire auſſi que le » propriétaire, nonobſtant l'uſufruit, a cette exemption ; mais qu'il » y a cette différence, que le Seigneur faiſant le bail, eſt préſumé » retenir ce droit; mais l'uſufruit n'étant point conſtitué par le pro» priétaire, & étant ſouvent donné malgré lui, comme il ne pou» voit retenir cette exemption, il n'eſt pas juſte de lui donner un » droit qu'il ne pouvoit pas ſe réſerver pour l'ôter à l'uſufruitier » auquel il appartient ſans contredit.

Baſnage diſtingue parfaitement l'uſufruit conſtitué par celui auquel on demande les droits, & l'uſufruit conſtitué par l'Auteur du Seigneur acquéreur.

Cet Arrêt eſt du 23 Février 1653, il adjuge les droits des héritages retirés féodalement, & Baſnage remarque que cela s'accorde avec les principes de Cambolas.

Dupineau, ſur l'art. 161, d'Anjou, tient que le Seigneur n'eſt pas compris dans la ceſſion des droits,

Dupleſſis, ſur Paris, Titre des Cenſives, L. 2, Sect. 1, demande, ſi le Seigneur qui a affermé les droits de vente, les droits à ſon Fermier quand il acquiert, & il dit: » obſtat regula, quod in » generali ſermone ſemper perſona loquentis excipitur.

Il y en a un article exprès dans les Arrêtés de M. le P. P. de Lamoignon, c'eſt le 45 en ces termes: » Ne ſont dûs aucuns droits » au Fermier ou uſufruitier du fief pour les choſes acquiſes par le » Seigneur propriétaire du même fief dans ſa mouvance ou directe; » mais au cas de retrait féodal, les droits ſont dûs.

V. Outre ces autorités, il y a encore des regles de droit qui favoriſent le Seigneur.

La premiere poſée par Cambolas, *loco citato. Res ſua nemini ſervit*: or l'héritage que le Seigneur acquiert devient libre, & ne peut lui devoir, & c'eſt le rendre encore ſujet que de lui impoſer les lods & les cens, après que le Seigneur l'a acquis.

La ſeconde eſt dans Dupleſſis: *In generali ſermone perſona loquentis ſemper excepta intelligitur.* Il eſt bien certain que quand on cede ſes actions à un quelqu'un, on n'entend pas les céder contre ſoi-même, ſi ce n'eſt la garantie de droit des choſes cedées, qui ſort naturellement de la ceſſion même.

La troiſieme eſt dans la Loi 114, ff. *de reg. juris. In obſcuris inſpici debet quod veriſimilis eſt, aut quod plerumque fieri ſolet*: or eſt-il vraiſemblable qu'un Seigneur qui ne doit rien quand il acquiert dans ſa mouvance, ou aura voulu s'impoſer des droits en faveur de ſon Fermier, ou aura voulu ſe priver d'acquérir pendant le cours du bail, ce qui eſt à ſa bienſéance, cela eſt contre toute vraiſemblance, & cela ne ſe pratique point.

La quatrieme plus préciſe encore, & qui fait voir qu'on n'explique pas toujours contre le vendeur ou locateur, l'obſcurité de l'acte. C'eſt la loi 13 ff. » *Qui potiores in pig.* Inſulam tibi ven» didi, & dixi, prioris anni penſionem mihi, ſequentium tibi ac» ceſſuram pignorumque ab Inquilinio datorum jus utrumque ſecu» turum. Nerva, Proculus, niſi ad utramque penſionem pignora » ſufficerent, jus omnium pignorum primum ad me pertinere » (quia nihil apertè dictum eſſet), an communiter ex omnibus » pignoribus ſumma pro rata ſervetur, ſi quid ſupereſſet ad te: » Paulus, facti quæſtio eſt, ſed veriſimile eſt id actum, ut primam » quamque penſionem pignorum cauſa ſequetur.

Godefroy, ſur cette loi, ſur ces mots, ſed veriſimile eſt, *dit*; Verba non interpretamur contra proferentem, quoties præſumptio aut conjectura quædam pro eo facit.

Cette Loi paroît préciſe. La vente porte, que les gages ſeront pour la ſûreté de l'un & de l'autre ; ces gages ne ſubſiſtent pas, il y a de l'ambiguité : *Nihil apertè dictum eſt*, dit cette Loi ; en ce cas le vendeur n'eſt pas cenſé avoir cedé un privilege contre lui, & Godefroi nous en rend cette raiſon ; toutes les fois que la préſomption eſt pour le vendeur, les termes de l'acte ne s'expliquent pas contre lui.

Ne peut-on pas dire que le privilege de ne pas payer des droits étant né avec le Seigneur, le paiement des droits étant même incompatible dans le Seigneur, parce qu'il ne peut ſe devoir à lui-même ; il n'eſt pas vraiſemblable, qu'il ait cedé contre lui, contre ſon privilege ? Ne ſemble-t-il pas plutot hors de doute, qu'en faiſant ce bail il n'a pas entendu ouvrir une action contre ſon privilege ? Ne ſemble-t-il pas qu'il doive la ceder expreſſément ?

Voilà les autorités pour & contre ; j'avoue que le parti eſt délicat à prendre, c'eſt le vrai nœud Gordien. Je vais riſquer ; ſi j'erre, je n'aurai erré que d'après des autorités bien accréditées ; je laiſſe au Lecteur la liberté entiere du choix de mon opinion, ou de celle que je n'adopte pas.

VI. Premierement, j'écarte d'abord le parallele de l'indemnité prétendue dûe au Fermier dans notre eſpece, avec celle dûe au Seigneur quand l'héritage tombe en Mainmorte ; ce parallele porte à faux de tous côtés.

En effet, 1°. Dans l'héritage tombé en mainmorte, la mainmorte paye les droits de ſon acquiſition, l'indemnité qu'elle donne n'eſt que pour l'avenir. 2°. Cette indemnité n'eſt pas parce que les acquiſitions de la mainmorte ſont franches de droit ; ſi elle aliene, les droits ſont dûs, elle ne paye l'indemnité que parce que l'héritage ordinairement ne retourne plus dans le commerce, il n'y a plus de vente à eſpérer, mais les droits de l'acquiſition actuelle ſont *dûs* au Seigneur.

Dans le cas du Fermier, 1°. De droit, le Seigneur n'en doit point. 2°. Le Fermier n'a les droits Seigneuriaux, qu'autant qu'il en a une ceſſion expreſſe du Seigneur. 3°. L'indemnité ſeroit ici pour le droit actuel, & cela ne reſſemble en rien à l'indemdité dûe par la mainmorte. Enfin la queſtion eſt de ſavoir, ſi dans l'eſpece le Seigneur doit ; & décider qu'il doit, parce qu'il devroit une indemnité, c'eſt décider la queſtion par la queſtion, car s'il ne doit pas les droits, il ne doit pas l'indemnité.

Secondement, par rapport au parallele de l'uſufruitier & du Fermier, je diſtingue avec le ſçavant Baſnage, ſur l'art. 171, de Normandie, l'uſufruit conſtitué par le Seigneur acquéreur, & l'uſufruit conſtitué par ſon auteur, ou malgré lui, comme le douaire p. e. outre que l'uſufruit eſt toujours beaucoup plus étendu qu'un ſimple bail, parce que l'uſufruit comprend de droit la jouiſſance entiere de tout, *loco proprietarii*. 1°. *Caſu*. C'eſt encore décider la queſtion par la queſtion, qui ſera en ce cas: de ſçavoir, s'il aura conſtitué contre lui-même, & pour ſe faire payer ce qu'il ne doit pas, & ce qu'il ne payeroit à perſonne. 2. *Caſu*. Je dis avec Baſnage que le Seigneur ne peut s'affranchir des droits qu'il n'a pu ſe reſerver, & qu'on ne peut préſumer qu'il ſe ſoit reſervé, puiſque l'uſufruit n'eſt pas conſtitué par lui.

Troiſiémement, il eſt vrai que Dumoulin & d'Argentré ont penſé que le Seigneur devoit les droits au Fermier, comme il les devroit à l'uſufruitier. Salvaing a adheré à leur ſentiment, par la Loi *Veteribus*. Mais quelque reſpectable que ſoit le ſentiment de ces Feudiſtes, on me paſſera que leur ſentiment ne doit l'emporter que quand ils en donnent des raiſons, & des raiſons fondées dans le principe. Or Dumoulin & d'Argentré n'ont donné aucune raiſon de leur déciſion, & le parallele de l'uſufruitier ne va pas aſſez pour s'y rendre; je l'ai prouvé ci-deſſus. Si la Loi *Veteribus* eſt pour eux, j'ai pour moi la Loi 13, ff. *de pig. & hyp.* que j'ai rapportée, & qui décide formellement contre leur opinion.

Quatriémement, j'avouerai ſi l'on veut, que le nombre des Arrêts pour le Fermier, paſſe celui du parti que j'embraſſe, mais je vais d'abord aux principes, & combien de fois l'ancienne Juriſprudence a-t-elle repris le deſſus?

Cinquiémement ſi dans le cas du retrait les droits ſont dûs au Fermier, quoique le retrait par le Seigneur opére une réunion auſſi complette que l'acquiſition ordinaire, le cas eſt bien différent pour les Droits. Ces droits étoient acquis au Fermier par la vente, *quia uno momento feminantur & naſcuntur*, & quand le Seigneur exerce le retrait, il eſt ſubrogé à l'acquéreur, quoique le retrait ne ſoit pas *nova & ſecunda emptio*, elle eſt *ſubrogatio primæ*, & cette premiere devoit inconteſtablement au Fermier, & en le payant, le Seigneur ne paye pas les droits *de ſon acquiſition*, mais les droits *de l'acquiſition faite par un autre qui les devoit*, & de-là nulle conſéquence à tirer pour notre eſpece, dans

dans laquelle le Seigneur eſt acquéreur, & dans le principe, le Seigneur ne doit rien quand il acquiert.

VII. Outre que le parti contraire n'eſt fondé qu'en paralleles, qui ne vont pas à la queſtion, pluſieurs autres raiſons me déterminent contre le Fermier.

1°. Il eſt vrai que la Loi *Veteribus* décide contre le vendeur qui parle obſcurément, mais cette extenſion que l'on donne au Contrat contre le vendeur, elle n'eſt que pour l'acquéreur, ou pour jouir plus amplement, ou pour ne pas faire ce qui ne paroît pas aſſez clairement expliqué; mais cela ne va pas à effacer le privilége naturel du vendeur, ni le rétorquer contre lui-meme; & quand il s'agit d'exclure un privilege naturel & fondé, on n'explique pas contre le vendeur l'obſcurité d'une clauſe, la Loi 13. ff. *qui potiores in pign.* y eſt formelle.

Lorſqu'un quelqu'un par ſa qualité a un droit, un privilége, dont la non-exécution forme une contradiction manifeſte avec le privilége méme, quand il eſt queſtion de déroger à un privilége né avec lui; il eſt de principe qu'il faut de la part de ce privilégié, une renonciation formelle; tout ce qui réſulte d'une ceſſion, eſt la garantie des choſes cédées; mais on n'induira jamais d'une ceſſion de droits ſeigneuriaux, une renonciation à un privilége perſonnel attaché à la qualité de Seigneur; encore moins eſt-il préſumable qu'il a cédé contre lui-méme, qu'il aura ouvert à ſon Fermier contre lui une action que *perſonne* ne peut exercer contre lui.

Dira-t'on que quand il a cédé tous ſes droits, il doit les garantir, & que non-ſeulement il ne les garantiroit point, mais qu'il les effaceroit en acquérant? C'eſt encore une pétition de principes. A-t'il cedé contre lui-même, voilà la queſtion? S'il n'a pas cedé, point de garantie.

2°. Le Fermier ne pouvoit jamais ignorer le privilége du Seigneur de ne point payer de droits, quand il acquiert; c'étoit à lui à faire expliquer le Seigneur; c'étoit à lui à faire renoncer le Seigneur à ſon droit: le Seigneur contractoit *comme Seigneur*; & dès-là, *comme privilégié connu du Fermier*, & pour rétorquer, contre Seigneur la ceſſion des droits ſeigneuriaux, le Fermier devoit y faire appoſer la clauſe, *ſans excepter les acquiſitions du Seigneur*; ſans cela, tant qu'on ne voit point une renonciation expreſſe à un privilége auſſi conſtant, on ne préſumera pas qu'il s'en eſt défaiſi parce qu'on ne renonce pas tacitement à un privilege.

Godefroy sur la Loi 13. ff. *de pign.* nous dit excellemment, *verba non interpretamur contra preferentem, quoties præsumptio aut conjectura quædam pro eo facit :* or, ici la présomption est toute entiere pour le Seigneur ; il ne doit rien, & ne peut devoir à personne quand il acquiert ? Est-il présumable que sans l'avoir dit formellement, il aura fait un bail contre lui-même, il aura fait un bail exprès pour devoir ?

Mais, dit-on, le Fermier a compté sur tous les droits ; & si le Seigneur acquiert tous les fonds de sa mouvance, ce Fermier souffrira une léſion énorme.

Ce raisonnement n'est pas juste : le Fermier n'a pas compté ; on n'a pas dû compter qu'il exigeroit des droits de celui *qui n'en doit point*, s'il ne s'y soumettoit litteralement : voilà le principe, en matiere de privilége, il faut y renoncer : le Fermier n'ignoroit pas que pendant son bail il arriveroit des mutations par vente, il y comptoit même ; mais il devoit prévoir qu'il pouvoit y en avoir à la bienséance du Seigneur, qui ne devant pas de droits, & qui ayant son argent oisif, acquéreroit : voilà ce qu'il a dû prévoir ; & en prévoyant ce cas ordinaire & naturel, il devoit stipuler plus expressément l'extension de ses droits sur ces acquisitions que le Seigneur ne s'interdisoit pas de faire pendant le cours du bail, quand le Fermier, qui a dû prévoir ces cas, ne s'est pas fait céder ces droits, *sibi ipsi imputare debet* ; son bail est un forfait qui comprend la perte comme le gain ; cet affranchissement du Seigneur n'est pas un privilége nouveau que le Seigneur veut introduire, c'est un privilége né avec lui, privilége connu du Fermier qui a passé outre, sans s'expliquer sur ce point, la raison en est facile à concevoir : si le Fermier avoit fait cette stipulation contre le Seigneur, ce dernier qui par-là s'interdisoit un profit réel, n'auroit pas manqué de forcer le prix du bail : on ajoute que si le Seigneur achete tous les fonds tenus de lui, le Fermier sera lesé : cette raison d'inconvénient se réfute assez d'elle-même, c'est présumer l'extinction totale du domaine direct : ce sont de ces cas si imprévus, que c'est pécher contre la raison que de les prévoir ; & par la raison contraire, il faudroit dire que le Seigneur a voulu se priver d'acquérir ; telles sont mes raisons, joignez-les à celles des Auteurs dont j'embrasse l'opinion, & aux réflexions que j'y ai faites en les rapportant : le nombre des préjugés ne m'effraye jamais quand je parts du principe, ou qu'après de mûres réflexions, je crois partir du principe, j'ai la liberté de pen-

ſer, mes Lecteurs jouiſſent du même droit, ils ne ſe l'interdiſent pas en liſant cet ouvrage, je ne leur demande que de débuter par les principes, & d'en tirer les conſéquences naturelles.

VIII. Dans le cas renverſé, lorſque le Seigneur vend un héritage mouvant de lui, *Quid?* Je crois avec Livonieres *loco citato*, & en ſes Obſervations ſur Dupineau, art. 161. d'Anjou, que le Fermier ne peut en prendre les droits, ſoit que la Coutume charge l'acquéreur, ſoit qu'elle en charge le vendeur, & cela, par deux raiſons.

La premiere: Le Seigneur acquéreur ne doit rien, & nous avons établi ci-deſſus qu'il ne lui étoit rien dû quand il vendoit, parce que, dit Chopin ſur l'art. 4. d'Anjou, il eſt cenſé avoir vendu plus cher, en tant que l'acheteur acquiert, déchargé des lods & ventes, les droits ſont dûs au Seigneur, non au Fermier ſi on ne les lui a cédés; l'acquéreur quand il a achete du Seigneur même n'a pas beſoin d'inveſtiture, auſſi en ce cas le retrait court du jour du Contrat. Arrêt du 22 Mai 1648. Soëfve, tom. 1. cent. 2. ch. 87. *his poſitis*, le Fermier par les mêmes raiſons que deſſus, ne peut exiger les droits de ce que le Seigneur vend; le Seigneur à qui il n'eſt pas dû de droits en ce cas, eſt cenſé avoir vendu plus cher, & l'acquéreur qui achete ſur ce pied ſe trouveroit leſé.

La ſeconde raiſon, Livonieres ſur Dupineau nous la fournit juſte; le domaine du Seigneur ne faiſoit pas partie du bail, quant à la ceſſion des droits, puiſque ce domaine étoit franc, & hors de commerce, lorſque ce bail a été fait; le Seigneur en vendant partie de ſon domaine, le met pour la premiere fois dans le commerce, & le rend ſujet aux mutations; mais pour cette premiere fois, quant aux droits de quint ou de lods il n'eſt pas compris dans la ceſſion, qui n'eſt, & ne peut s'entendre quand on la fait, que des droits ſur des héritages actuellement poſſedés par les vaſſaux ou cenſitaires; ſi le Fermier jouiſſoit de ce domaine, il aura une indemnité pour ſa jouiſſance, mais non pour des droits qui ne pouvoient être dans l'intention même du Fermier puiſque ces domaines lors de ſon bail, n'étoient pas dans le commerce relativement à lui; cela réfute complettement l'opinion de Dumoulin contre le Seigneur *vendeur*, opinion que l'on pourroit ſuivre dans les Coutumes qui chargent le vendeur: en effet, il vend une portion de ſon domaine qui alors ne devoit aucune cenſive, & relativement au Fermier n'étoit pas dans le commerce; dès-là,

l'eſpoir des droits de vente ſur ces domaines n'a aucun fondement dans un bail qui ne pouvoit les y comprendre.

CHAPITRE XV.

Des Privilégiés, & exempts des Droits de Lods & Ventes.

I. MEſſieurs de l'Ordre du S. Eſprit, les Secretaires du Roi, ſont exempts de droits ſeigneuriaux pour les acquiſitions, qu'ils font dans la mouvance de la Couronne, l'Edit de Novembre 1690. donne la même exemption à MM. du Parlement de Paris; MM. les Maîtres des Requêtes ont le même privilége, ainſi que MM. de la Chambre des Comptes, & autres Cours auſquelles il a plu au Roi de l'accorder.

Suivant les Edits, le privilége a lieu *tant en vendant qu'en achetant.*

Cela a fait naître une grande difficulté de ſçavoir ſi cela avoit lieu indifféremment dans toutes les Coutumes: je m'explique.

Il y a des Coutumes qui chargent le vendeur des droits, s'il n'eſt dit francs deniers, dans celles-là nulle difficulté, le privilége y a lieu en vendant.

Paris & beaucoup d'autres depuis leur réformation chargent l'acquéreur; dans ces dernieres un vendeur privilégié peut-il ſe charger des droits, & par-là appliquer à ſon profit ce qui revient naturellement au Roi par la lettre de la Coutume; ce vendeur peut-il par cette ſtipulation affranchir l'acquéreur?

II. Cette queſtion s'eſt préſentée dans la Coutume de Paris, entre M. le Pelletier alors Préſident à Mortier, & à préſent Premier Préſident, pour qui plaidoit Me Cochin Avocat, & les Fermiers du Domaine, ſçavoir, le Fermier des droits réſervés, pour qui plaidoit Me Bellot Avocat, & le Fermier des Excédens, pour qui plaidoit Me Aubry Avocat: ce Confrere, qu'une mort rapide & prématurée nous a enlevé à la fin des vacances 1739. Confrere que l'on peut dire, *omni laude major*, qui joignoit à une profonde érudition, à une pénétration vive, toutes les graces de l'éloquence la plus noble, jamais embarraſſé dans le choix de l'expreſſion la plus pure, toujours heureux dans ces tours ingénieux qui charment l'oreille, flattent

l'esprit, & enlevent le cœur de l'auditeur; Confrere enfin, qui, abondamment doué des plus grands talens de l'Orateur, étoit encore plus riche en vertus, bonté de cœur, affabilité naturelle, pureté de mœurs, noblesse de sentimens, amitié constante & sincere: Toutes ces belles qualités le feront vivre dans nos cœurs, & dans ceux qui nous suivront, & feront la source éternelle des regrets qu'emportent avec eux ces hommes rares, que des siécles entiers ne réparent jamais.

III. Monsieur le Peletier & Madame son épouse vendirent le 6 Septembre 1734. à Monsieur de Ségur, Président à Mortier du Parlement de Bordeaux, & à Madame son épouse, la Terre de Villeneuve-le-Roy, près Paris, le prix 510000 livres, clause par laquelle on convient, par stipulation expresse & faisant partie de la vente, que M. le Peletier se chargeoit de payer les droits de quint & de ventes, de faire ensaisiner le Contrat dans trois mois, & d'en apporter acquit & décharge à Monsieur & Madame de Ségur, sauf à M. le Peletier à faire valoir son privilege pour les Terres qui seroient dans la mouvance du Roi.

En conséquence M. le Peletier a fait ensaisiner le Contrat, il a payé les deux sols pour livre du quint, & les deux deniers pour livre des lods pour les rotures, le tout montant à 7600 livres, c'étoit le Fermier du Domaine qui avoit ensaisiné le Contrat.

Le Fermier des Droits réservés, fit assigner Monsieur & Madame de Ségur en la Chambre du Domaine à Paris, à fin d'exhibition du Contrat, payement des droits de quint & de lods, le Fermier de l'Excédent se joignit.

Monsieur & Madame de Ségur dénoncerent la demande à Monsieur & Madame le Peletier qui prirent leur fait & cause, cela engagea une plaidoirie célebre en la Chambre du Domaine, j'en ai suivi toutes les Audiences.

Me Aubry, pour le Fermier des Droits réservés prétendit que le privilége de Monsieur le Peletier établi par l'Edit de 1696. n'étoit qu'à l'*instar* de celui des Secretaires du Roi; qu'il étoit vrai que l'Edit portoit l'exemption tant en vendant qu'en achetant; mais que cela ne s'entendoit que *suivant la disposition des Coutumes* pour toutes lesquelles cet Edit avoit été fait, ensorte que le vendeur, dans une Coutume qui l'en chargeoit, en étoit exempt, *& vice versâ*.

Que dans la Coutume de Paris c'étoit l'acquéreur qui étoit

chargé des droits, que le privilége étoit personnel & incommunicable, que ce seroit faire un droit actif d'une exemption qui emporte un droit passif, parce qu'en se chargeant par le vendeur privilégié, dans une Coutume qui l'imposoit à l'acquéreur, c'étoit gagner les droits qui sont acquis au Roi, c'étoit se faire payer au lieu du Roi, que dans ce cas l'acquéreur n'en étoit pas plus exempt, qu'il les payoit intrinséquement au privilégié, que le Fermier ne demandoit rien à M. le Peletier, mais à M. de Ségur chargé par la Coutume, qu'il ne falloit pas argumenter de l'Edit de 1717. pour les Chevaliers de l'Ordre du Saint-Esprit, parce que l'extension donnée par cet Edit, en faveur d'un Ordre, ne regardoit que cet Ordre singulierement, qu'un privilége ne s'expliquoit point par un autre privilége.

Me Cochin pour Monsieur & Madame le Peletier dit, que la grace accordée par le Roi étoit générale, tant en vendant qu'en achetant, que l'Edit de 1690. n'admettoit aucune distinction, aucune modification de Coutume, que les graces du Prince s'étendoient toujours, qu'elles n'étoient faites que pour récompenser, & dès-là, pour profiter au préjudice du Roi qui l'avoit ainsi voulu; que le privilége de l'Ordre du Saint-Esprit étoit le même, que le Roi s'y étant expliqué par l'Edit de 1717. cela faisoit l'explication de celui de 1690. qu'il n'appartenoit qu'au Roi d'étendre, de restraindre, ou d'expliquer les graces; que s'il y avoit du doute, la Chambre ne pouvoit que recourir au Roi, que le Roi s'en étoit expliqué par une foule d'Arrêts, notamment par un Arrêt du Conseil de 1662. au profit de M. le Maréchal Duc d'Aumont, pour la vente par lui faite d'une maison sise à Paris; que c'étoit moins profiter du privilége, que profiter des droits du Roi qui l'avoit voulu.

Me Belot pour le sieur Yvon Fermier de l'Excédent, repliqua dans le même système que celui de Me Aubry.

Sur le tout, après que l'Avocat du Roi eut conclu en faveur de Monsieur & de Madame le Peletier, & sur Déliberé, intervint Sentence le 23 Juillet 1735. qui mit hors de Cour sur les demandes des Fermiers, dépens compensés.

Le Fermier tenta l'évocation au Conseil, elle fut refusée, appel; le Fermier des Droits réservés s'en rapporta à la Cour; Monsieur Gilbert de Voysins, Avocat Général, dont la retraite quoique méritée par un travail pénible & continuel, pendant plus de vingt ans, causera toujours nos regrets, ouvrit l'avis de

ſe retirer pardevers le Roi pour expliquer ſes intentions ſur l'Edit de 1690. & néanmoins conclut à la confirmation de la Sentence ; ſur les Concluſions Arrêt le Vendredi matin 20 Avril 1736. qui mit l'appellation au néant, avec amende & dépens.

Cet Arrêt juge que le privilége de Meſſieurs du Parlement & des Secretaires du Roi, eſt le même que celui de l'Ordre du Saint-Eſprit, & qu'il a lieu *tant en vendant qu'en achetant ſans diſtinction des Coutumes qui chargent le vendeur ou l'acquereur.*

IV. On a demandé ſi les veuves de privilégiés jouiſſoient des mêmes priviléges, ſi ces priviléges étoient purs perſonnels au mari ? Je fus appellé en conſultation ſur cela avec un de mes anciens pour la veuve d'un de MM. les Maîtres des Requêtes ; Nous répondîmes pour l'affirmative, que la veuve *radiis mariti corruſcans*, jouiſſoit de tous les priviléges du mari, je n'en faiſois aucune difficulté ; j'eus occaſion quelque temps après d'en parler, & d'en conférer ſérieuſement avec les plus accrédités des Fermiers du Domaine, qui me répondirent qu'ils le croyoient, qu'ils ne ſçavoient aucun Arrêt qui y eût dérogé.

V. On peut former une queſtion dans le cas contraire de celui de M. le Préſident le Peletier. Mettons-nous dans une Coutume qui charge le vendeur des droits s'il n'eſt dit francs deniers, auquel cas ordinairement en fief il y a quint & requint.

His poſitis. Un vendeur non privilégié vend à un Secretaire du Roi, & ſtipule la vente francs deniers ; le Fermier dit que la convention des Parties ne peut changer ſon droit, qu'en ce cas, le Secretaire du Roi n'eſt pas cenſé payer pour ſon acquiſition qui eſt franche par la Coutume, mais qu'il paye pour & au lieu du vendeur qui doit, & qui n'eſt pas privilégié ; le Secretaire du Roi répond, qu'il peut acheter ſous telles conditions qu'il veut, que la clauſe francs deniers au vendeur eſt écrite dans la Coutume, qu'il ſuffit qu'il puiſſe s'en charger pour que le Fermier ne puiſſe les exiger.

Chopin ſur l'article 4. titre de la Juriſdiction d'Anjou a propoſé cette eſpèce, il dit qu'il ſoutint la cauſe des Secretaires du Roi contre Me Jean Bacquet, Avocat du Roi en la Chambre du Domaine ; la cauſe étoit pendante en la Chambre de la Reine Mere, à laquelle le Roi avoit donné tous les reſtes des droits ſeigneuriaux, c'étoient des Juges délégués. M. Chriſtophe de Thou, Premier Préſident, y préſidoit, l'affaire fut appointée le 30 Janvier 1578.

Il ajoute : » Mais long-temps avant cette plaidoirie le privilége » des Secretaires du Roi avoit été éclairci par des Lettres-patentes » qui les déclaroient francs & exempts des droits seigneuriaux, soit » que les acheteurs y fussent obligés par la Coutume, soit par la » stipulation précise du vendeur, comme si, par le contrat de » vente, le vendeur avoit stipulé que les deniers du prix lui seroient » baillés francs, lesdites Lettres-patentes du mois de Décembre » 1573, vérifiées en la Cour de Parlement le 4 Janvier 1574. & » en la Chambre des Comptes le 8 ensuivant; & environ ce même » temps, Demoiselle Marie Brulart, veuve de Jean Prevost, Se- » cretaire du Roi, obtint Sentence en la Chambre du Trésor, » contre le Procureur du Roi du Trésor: car les Conseillers de » ladite Chambre déclarerent qu'il n'étoit rien dû au Roi, pour l'ad- » judication par decret de la Terre de Brou, ni par le Particulier » vendeur, ni par l'acheteur privilégié, lequel autrement eût été con- » damné à indemniser le vendeur par Sentence du 26 Nov. 1573. «

Il ajoute en marge : » attendu que les veuves des Secretaires du » Roi doivent jouir des priviléges de leurs maris par Lettres- » patentes regîstrées en la Cour le 11 Août 1519. ceci tranche » la question ci-dessus, n. 4. «

VI. Au même endroit à la marge, Chopin rapporte deux Arrêts du 23 Avril 1580; l'un, entre le Procureur du Roi, demandeur en saisie de la Terre & Seigneurie de Marly, & Me Jacques Danès Secretaire du Roi, défendeur (auquel avoit été vendu francs deniers au vendeur, selon la Coutume de Paris, le College des Secretaires du Roi joint avec lui, qui avoit fait évoquer la cause de la Chambre du Trésor au Grand Conseil; le second Arrêt entre ledit Procureur du Roi, demandeur, & Demoiselle Anne Delarue, veuve de Jean Blondel, Sieur de Roquencourt, Secretaire du Roi, par lequels main-levée leur est faite des choses par eux acquises, sans payer quint ni requint au Roi.

Ibid. Il rapporte des Lettres-patentes du Roi du 12 Mai 1545. qui portent que par autres Lettres-patentes du 14 Avril précédent, le Roi exempte les Secretaires du Roi des francs fiefs, nouveaux acquêts, lods, ventes, quints, requints, rachats, reliefs, treiziémes, & autres droits & devoirs dûs par eux & leurs veuves pour leurs fiefs nobles, ou terres roturieres; & aussi qu'eux *retirant* comme lignagers, ils jouissent de l'exemption : *voulant qu'encore que son domaine fût engagé ou aliéné, en ce cas ils jouissent de leur privilege.*

Vérification

Vérification desdites Lettres en la Chambre des Comptes du 10 Juin 1545. sous cette modification, *que les Secretaires du Roi ne jouiront desdits droits pour le regard des Terres & Membres du Domaine* (*ci-devant aliénés à titre onéreux*,) *ne aussi desdits droits qui* * *ne seront dûs au Roi lorsque les impetrans retireront par retrait lignager sur un acquereur, & y a pareil Registre de vérification du* 20 *Juin* 1548.

Ibid. Autres Lettres Patentes du Roi François I. du mois de Décembre 1518. vérifiées en Parlement le 11 Août 1519. qui déclarent que sous l'exemption des droits Seigneuriaux, est comprise l'exemption des droits de quint, reliefs, cheval de service, &c. qui seroient dûs par eux ou leurs veuves par permutation ou autrement.

Ferrieres en son Traité des Fiefs in-4°. Ed. 1680. p. 257 & 258. est de l'avis de Chopin.

VII. Nous avons ci-dessus ch. 3. parlé des différentes espèces de droits d'échange : Nous avons dit que le Roi après bien des délais accordés aux Seigneurs particuliers, avoit tetenu, & réuni à son Domaine les droits d'échange des Seigneuries particulieres que les Seigneurs n'avoient pas acquises ; *mais que comme cela faisoit un fief distinct, non incorporé* au Domaine de la Couronne, fief aliénable à perpetuité au profit des Seigneurs particuliers auquels le Roi dans la suite voudroit bien accorder la permission de les acquerir, qu'il n'y avoit que les droits d'échange perceptibles dans les Domaines de la Couronne qui fissent Corps avec le Domaine de la Couronne, sauf si la necessité des temps le requiert, à être aliénés avec les petits Domaines à titre d'engagement, c'est-à-dire, sous rachat perpétuel, ou même à être éteints & supprimés par la même Puissance souveraine qui leur a donné l'être ; ces droits, à prendre dans l'étendue du Domaine, sont *appellés droits de Domaine* ; les autres des Seigneuries particulieres sont appellés *droits de Bursalité*, c'est-à-dire, qui ne sont dans la main du Roi, & reçûs par ses Fermiers *qu'en attendant qu'il plaise au Roi les aliener à perpetuité* au profit des Seigneurs particuliers, ou au profit de particuliers qui les tiendroient en fief du Roi, toujours fief distinct des Domaines de la Couronne, comme cela s'est déja pratiqué.

* *Nota.* Ces termes qui ne seront dûs au Roi, marquent les Terres engagées où les profits ne sont dûs au Roi, mais à l'Engagiste, ou que le Roi aura cedé spécialement avant les Lettres Patentes, ou que l'acquereur évincé pourra repeter.

VIII. Il s'eſt élevé une grande conteſtation au Conſeil.

Feuë Madame la Ducheſſe de Beauvilliers avoit acquis de Monſieur le Duc d'Antin la terre de Lumigny & de la Malmaiſon revelante de Monſieur le Duc de Luynes, Seigneur de Coulomiers, & avoit donné en échange la Terre de Mezieres; les droits d'échange n'avoient point été acquis par Monſieur de Luynes, & étoient levés au profit du Roi. Monſieur le Duc de Rochechouart héritier de Madame la Ducheſſe de Beauvilliers, aſſigné par le Receveur Général des Domaines, a prétendu être exempt de ces droits d'échange, comme étant de l'Ordre du S. Eſprit, qui eſt intervenu dans la conteſtation; le Receveur du Domaine y prétendoit auſſi les ſix ſols comme Domaine du Roi; l'affaire a été diſcutée de part & d'autre avec beaucoup de ſoin & de vivacité.

L'Inſpecteur du Domaine dans ſon Mémoire diſtingue les roits de proprieté domaniale, & les droits domaniaux de burſalité; il y fait voir que Madame de Beauvilliers ayant acquis dans l'étendue d'une Seigneurie particuliere, quoique les droits déchange en appartinſſent au Roi, & fuſſent reçus par ſes Fermiers du Domaine, néanmoins ils n'étoient point réunis & incorporés au Domaine, mais étoient tenus dans la main du Roi, comme fiefs particuliers, diſtincts,, non domaniaux; qu'on les appelloit droits de Burſalité, c'eſt-à-dire, tenus par le Roi en attendant qu'il lui plût les aliener au profit des Seigneurs particuliers.

Que le privilege de l'Ordre du Saint-Eſprit, comme des autres exempts ne s'étendoit que ſur les acquiſitions faites dans les Domaines de la Couronne, & non dans celles que le Roi ne tenoit que comme Seigneur particulier, au lieu des Seigneurs particuliers, tels que ces droits d'échange dans les Seigneuries particulieres, que le Receveur du Domaine n'y avoit point les ſix ſols, comme n'étant point une Recette du Domaine de la Couronne.

Monſieur de Rochechouart auquel on demandoit des droits conſidérables, repréſenta aux Fermiers qu'il falloit diſtraire le droit de requint qui n'a point lieu en échange, qu'il y avoit une portion de ces Terres dont les droits d'échange appartenoient à un Seigneur particulier, que le Seigneur particulier y avoit le relief par la Coutume des lieux; il offrit une ſomme de 14666 livres.

Le Receveur du Domaine accepta ſes offres, & donna ſon Mémoire par lequel il déclara qu'il n'avoit plus de concluſions à

prendre contre Monſieur de Rochechouart, mais il demanda que le Roi *en authoriſant & validant l'accord fait avec Monſieur le Duc de Rochechouart*, il fût dit & ordonné, que *les Commandeurs & Officiers de l'Ordre du S. Eſprit, même les Secretaires du Roi, & tous autres privilegiés, quant aux droits dûs ſuivant les Coutumes dans les Domaines du Roi ſans exception, ſeroient tenus de payer* au profit du Roi les droits d'échanges des terres & biens qu'ils avoient acquis, ou qu'ils acquereroient à titre d'échange, *dans les directes & mouvances des Seigneurs particuliers auſquels leſdits droits d'échanges n'auroient pas été aliénés.* *

Sur le tout Arrêt du Conſeil d'Etat le 23 Décembre 1738. par lequel le Roi en ſon Conſeil, a ordonné & ordonne *que tous les Privilegiés, & notamment les Commandeurs & Officiers de l'Ordre du S. Eſprit, ſeront tenus de payer au profit de Sa Majeſté, les droits d'échanges des terres & biens qu'ils ont acquis, ou qu'ils acquiereront à l'avenir à titre d'échange dans les directes & mouvances des Seigneurs particuliers auſquels leſdits droits n'auront point été aliénés.*

J'ai cru devoir rapporter cet Arrêt, pour éviter bien des conteſtations.

IX. On a demandé ſi le privilege a lieu dans les appanages & contre les Engagiſtes du Domaine; par rapport aux appanages, l'affirmative paroit jugée par Arrêt du 21 Mars 1641. pour l'appanage d'Orléans; Ferrieres des Fiefs, in-4°. *loco ſupra*, & Tome 1. du Journal des Audiences, derniere Ed. L. 3. ch. 74. Par rapport aux Engagiſtes, la négative paroit certaine par l'Arrêt *de modification* lors de l'enregiſtrement des Lettres Patentes de 1545. *ſuprà*; je parle en général de la queſtion.

Poquet de Livonnieres des Fiefs, L. 3. Ch. 6. Sect. 8. diſtingue *les engagemens faits avant la ceſſion des privileges, & ceux faits depuis*, & dans ces derniers le privilege a lieu: je tiens cette diſtinction; le Roi n'engage point au préjudice d'un droit acquis à un tiers; mais il faut fixer l'époque des privileges, quant à ce, aux Lettres Patentes du 12 Mai 1545. enregiſtrées *avec cette modification* en 1548. & dire que le privilege n'a lieu que dans les terres engagées depuis 1545. *vide ſuprà* n. 6.

X. Le privilege a auſſi lieu pour l'acquiſition des terres mou-

* **Nota.** J'ai tiré ces concluſions du vû de l'Arrêt dont j'ai l'Imprimé: La quittance donnée à Monſieur de Rochechouart devant Laideguive le 27 Octobre 1738. par le Receveur du Domaine y eſt auſſi viſée.

vantes & tenues des Archevêchés & Evêchés lorſqu'ils ſont vacans en regale ; la raiſon eſt que, pendant la vacance en régale, les fruits des Archevêchés & Evêchés ſont cenſés faire partie du Domaine de la Couronne, dans l'étenduë duquel les privilegiés ne doivent rien ; jugé par Arrêt du Grand Conſeil du 7 Juin 1666. Journal des Audiences, Tome 2. L. 5. ch. 12. derniere Ed. Ces fruits ſont reputés domaniaux ſuivant une ancienne Ordonnance de 1388. rapportée par Paſquier en ſes Recherches de la France.

XI. *Quid ?* En cas de retrait féodal ou lignager par un privilegié, ſur un acquereur privilegié ou non privilegié. 1°. Si l'acquereur & le retrayant ſont privilegiés, comme ils ne doivent rien tous deux, le retrayant ne paye rien, & l'acquereur ne peut rien répéter du retrayant.

2°. Si l'acquereur non privilegié eſt évincé par un privilegié, n'a pas payé les droits, doit-il les payer au privilegié ? Il faut dire que le privilegié ne peut exiger de l'acquereur non privilegié les lods d'une acquiſition qui, à ſon égard, eſt entierement anéantie ; le retrayant eſt tellement ſubrogé à l'acquereur, qu'il eſt reputé avoir acquis 1^ario. à l'égard des ſeconds droits qu'on voudroit lui demander ; mais le retrayant privilegié, ſi les droits ne ſont pas payés, les doit-il au Receveur du Domaine ; ſi les droits ont été payés par l'acquereur, doit-il les rembourſer, ſauf ſon recours en répetition contre le Receveur du Domaine ?

Dumoulin ſur l'art. 15. *hodiè* 22. de Paris, n. 6. *in fine*, Brodeau ſur M. Louet, lettre S. ſomm. 22. n. 3. tiennent que ſi l'acquereur a payé, il doit être rembourſé par le privilegié, ſauf, dit Dumoulin, le recours du privilegié contre le Fermier du Domaine, ſuivant deux Edits des 14 Avril & 12 Mai 1555. M. Louet fait même mention ſur la lettre S. ſomm. 22. d'un Arrêt de 1607. qui jugea que le Secretaire du Roi, retrayant, n'étoit point obligé de les rembourſer à l'acquereur.

Mais il paroit que l'acquereur étoit auſſi Secretaire du Roi, & ne les devroit ni l'un ni l'autre.

Au reſte, il y a erreur dans la date des Edits rapportés par Dumoulin ; ce ſont les Lettres Patentes des 14 Avril & 12 Mai 1545. regiſtrées les 10 & 20 Juin 1548. rapportées par Chopin ſur l'article 4 d'Anjou, & que nous avons ci-deſſus rapportées.

Or, par les Arrêts d'enregiſtrement, il paroit que dans le cas où l'acquereur évincé n'étoit pas privilegié, ſi les droits ne ſont

pas payés, le Secretaire du Roi ne joüit pas de son exemption ; encore moins si l'acquereur les a payés : il est vrai que le retrayant est censé avoir acquis 1^ario. étant subrogé à l'acquereur, mais cette maxime n'a lieu que pour dire que le retrait ne pouvant être regardé comme une seconde vente, il ne peut y avoir de seconds droits Seigneuriaux ; mais dans le fait, il y a eû une vente dont les droits ont été acquis au Roi, & le retrayant est subrogé à l'acquereur *qui devoit* : c'est pour cela qu'au Chapitre précedent, nous avons décidé que le Seigneur qui ne doit point les droits à son Fermier quand il acquiert *primariò*, les devoit quand il retireroit, parce qu'en ce cas, *non suam personam, sed personam debitoris sustinet* ; le privilegié en ce cas ne paye pas pour son acquisition, mais pour l'acquisition d'un autre : Par le retrait, un retrayant entre dans tous les droits, & subit toutes les charges auſquelles l'acquereur étoit sujet ; & je tiens suivant les Arrêts d'enregistrement desdites Lettres Patentes de 1545. que si les droits sont payés par l'acquereur, le privilegié doit rembourser sans recours contre le Fermier du Domaine ; s'ils ne sont pas payés, il les doit au Fermier, il ne paye pas pour son acquisition, mais pour l'acquisition d'un autre, auquel il se fait subroger.

XII. Si l'acquereur en avoit obtenu don du Roi, Monsieur le Prestre rapporte Arrêt du 10 Août 1626. en faveur de Monsieur le Duc d'Elbeuf contre les Religieuses Annonciades de Paris, qui jugea qu'on ne pouvoit les répéter du retrayant : la raison en est sensible ; le Roi en avoit fait don, *præsuppositive* que l'acquisition demeureroit à l'acquereur, mais non pour les répéter d'un privilegié : c'est le cas d'un privilegié contre un exempt au moyen du don.

XIII. *E contrario* : Si l'acquereur est privilégié, & le retrayant ne l'est pas, doit-il rembourser à l'acquereur les droits qu'il n'a point payés comme privilegié ? Dumoulin, *loco citato*, nombre 5. agite cette question, & dit, que le privilegié en achetant ou retirant ne doit rien, (c'est le système des Edits qu'il cote nombre 6.) mais que quand il est évincé, *non debet male lucrari ex meis finibus privilegii*, & qu'il ne peut les exiger du retrayant, la raison est simple ; dans ce cas, au moyen du retrait, le privilegié n'est plus acquereur, il est comme s'il ne l'avoit point été : il n'est donc ni vendeur, ni acquereur, ni retrayant ; où est le cas de son privilege ? En ce cas le retrayant les payera au Receveur du Domaine, & de cela il y a plusieurs Arrêts.

Le premier, du 21 Août 1649. Journal des Audiences, derniere Edition, Tome 1. L. 5. ch. 47. Le second du 18 Décembre 1668. *ibid.* Tome 2. L. 7. ch. 27.

Dans le Dictionaire de Brillon derniere Ed. Tome 4. lettre L, au mot *lods*, *retrait*, il eſt fait mention d'un autre Arrêt rendu en la Coutume de Poitou du 14 Mars 1714. qui a jugé en faveur du Secretaire du Roi contre le Receveur du Domaine: il dit que cet Arrêt eſt noté par Me Maillard; il juge que le retrayant doit les rembourſer à l'acquereur privilegié, ſans que le Receveur du Domaine puiſſe les repeter du retrayant ni de l'acquereur.

Je crois cet Arrêt qui reprend l'ancienne Juriſprudence atteſtée par Papon, L. 11. titre 9. de ſes Arrêts, contre les vrais principes du retrait, ſuivant leſquels l'acquereur privilegié ou non, évincé par retrait, n'eſt & ne peut être réputé acquereur: n'étant plus acquereur, s'il n'eût pas été privilegié, il auroit répété les droits; ſous quel prétexte s'en faire payer, quand par le retrait il eſt reputé n'avoir point acquis? le privilege eſt donné pour affranchir des droits d'une acquiſition qui a lieu, & non pour faire un négoce odieux, d'acheter des biens ſujets à retrait, dans la vûe de gagner des droits dont le Roi n'affranchit que quand on acquiert réellement, c'eſt-à-dire, quand l'acquiſition ſubſiſte, quand elle a effet: or, quand il y a retrait, l'acquereur évincé eſt comme s'il n'avoit point acquis; & par conſéquent, il eſt indécent, ſous prétexte d'une acquiſition anéantie à ſon égard, de demander le rembourſement des droits, parce qu'il en eſt exempt, il ne gagne ces droits qu'en acquérant avec effet, ce n'eſt qu'une exemption, non un commerce de droits qu'on lui a accordé, ſur-tout dans le cas où il eſt évincé par retrait; l'éviction efface en lui toute qualité de vendeur ou d'acquereur, donc il n'a aucune qualité pour les exiger, & ouvrir la porte à ces demandes, c'eſt ouvrir un commerce indécent, c'eſt ouvrir le moyen d'acquerir pour gagner ſans riſque, en acquérant un bien, dont on ſçait que le retrait ſera ſûrement intenté.

CHAPITRE XVI.

Des Lods pour ventes de Fiefs.

I. JE fais un Chapitre diſtinct de cette queſtion, quoiqu'elle paroiſſe être compriſe ſous le Chapitre de la vente en géné-

ral, qui, ſuivant l'objet de ce Traité, comprend la vente du fief comme celle de la roture ; on me demandera *cui bono* ce Chapitre exprès ? Qu'y a-t'il d'extraordinaire, puiſque tout ce Traité n'eſt que pour la vente des Fiefs ou des Rotures ? Voici le pourquoi.

Le preſent Chapitre eſt pour les Pays du Droit Ecrit où, généralement parlant, les fiefs ſont d'honneur ſans profit de bourſe, & où les lods n'y ſont ordinairement connus que pour les rotures ; mais il y a des endroits dans ces Pays où la vente des fiefs ouvre les lods & le retrait, je dis les lods, car ce droit eſt le ſeul connu pour fief & roture vendus.

II. Papon, Ed. de Chenu, L. 13. de ſes Arrêts, titre 1. n. 3. nous enſeigne que pluſieurs Seigneuries dominantes ont leurs uſages, & ſont en droit de prendre les lods & d'exercer le retrait des fiefs tenus d'elles, & vendus à prix d'argent.

Cela provient de l'ancienne conceſſion des fiefs, que l'on ſçait qui a été faite, & qui peut ſe faire *ad libitum*, *& ad modum quem vult concedens*, cela eſt inconteſtable.

Chopin ſur Anjou, L. 2. ch. 2. de la premiere Partie, titre 3. n. 5. rapporte Arrêt de Bordeaux du 23 Décembre 1518. après, enquête ſolemnelle ſur l'uſage des lods & ventes en Perigord & Limouſin, qui condamne à payer les lods de l'acquiſition d'un fief franc & libre. L'Arrêt infirme la Sentence du Sénechal de Perigord.

III. Papon, *loco citato*, Arrêt 3. fait mention d'un Arrêt du Parlement de Bordeaux du 14 Mars 1529. qui reçut le Seigneur de la Tour d'Auvergne à informer par Turbes de l'uſance de prendre leſdits droits de lods qu'il demandoit au Seigneur de Lignerac ſon vaſſal, qui obtint par ledit Arrêt, que (ſans ladite Coutume) il n'en devoit point, par les mots de ſon fief où étoit écrit, *cum omni libertate & franchiſia*, leſquels ledit Seigneur féodal ſoutenoit ne préjudicier à la demande deſdits lods.

Cet Arrêt juge que, par uſance du fief dominant, les fiefs vaſſaux peuvent devoir les droits de lods, en cas de vente d'iceux.

IV. Corbin des droits de Patronages honorifiques, Ed. 1622. Tome 1. page 850. & ſuivantes, rapporte tout au long les Plaidoyers célébres de Mes Galand & Rigault pour le retrait féodal, & les droits de lods en vente des fiefs en Pays de Droit Ecrit lorſque les Seigneurs n'ont pas le droit de retenue, & ce, nonobſtant les clauſes *franc & noble*, cette clauſe y eſt parfaitement expliquée.

Ibid. Pages 961 & 962. Corbin rapporte un Arrêt de Bordeaux du 23 Décembre 1519. peut-être le même que Chopin *suprà*, rapporte & date de 1518 ; cette date du 23 Décembre 1518. paroît la meilleure ; l'Arrêt eſt latin, il eſt rapporté tout au long par Galand tout à la fin de ſon Traité du Franc-aleu, Ed. 1637 ; trois Arrêts du Grand Conſeil des 28 Juin 1605, dernier Août 1606. & dernier Avril 1608. par leſquels les acquereurs de fiefs *nobles* dans le Comté de Perigord, voiſin du Comté de Turenne, ſont condamnés de payer lods & ventes au Roi.

L'Arrêt de 1605. eſt encore rapporté avec d'autres par Galand du Franc-aleu, page 130. Ed. 1637. Autre, *ibid.* par Corbin, du Parlement de Paris du 22 Avril 1695. par lequel Claude & Guillaume Frontereaux freres ſont condamnés payer lods & ventes au Receveur du Domaine pour raiſon des fiefs *nobles* par eux acquis en la Châtellenie de Bellac.

A la page 963 & ſuivantes, eſt l'Arrêt du 3 Août 1611. confirmatif d'une Sentence des Requêtes du Palais, qui avoit adjugé le retrait des fiefs achetés par le Sieur de Lignerac en la Terre de Noüailles mouvante de la Vicomté de Turenne, nonobſtant la clauſe de fief *franc & noble* ; c'eſt l'Arrêt intervenu ſur les Plaidoyers de Mes Galand & Rigault, qui jugea que, par ces uſances ou uſement du fief dominant, les lods ou le retrait devoient être accordés, non, tous deux enſemble, au moins rarement.

Vide M. de Catelan en ſes Arrêts, Ferrieres ſur la déciſion 167. de Guy Pape, & Guy Pape lui même, déciſion 415. ce dernier, il eſt vrai, ſe détermine par l'uſage général du Dauphiné.

Vide Mainard, Livre 4. ch. 33. & 36. *Vide* l'Arrêt du 7 Mars 1692. Journal du Palais, pour Monſieur le Duc de Nevers à l'égard des fiefs mouvans de lui, ſitués en Bourgogne où les fiefs ſont d'honneur ; cet Arrêt reconnoit l'uſance du fief dominant, pour les fiefs ſervans, & adjuge les droits pour vente de fief ſitué en Bourgogne, mouvant du Duché de Nevers, dans l'étendue duquel les droits Seigneuriaux ont cours ; la queſtion y eſt bien traitée.

V. Pour moi, je tiens que ces termes fiefs *francs & nobles* ; *cum omni libertate & franchiſia*, ne ſignifient rien, par rapport au droit de retrait féodal, & aux lods & ventes, en cas de vente de ces fiefs, qui pourroient avoir lieu, ou par la Coutume des lieux, ou par des uſages locaux, ou par des uſances des fiefs dominans, qui ſont d'un grand poids dans ces Provinces, & en Bretagne.

Si

Si on veut lire attentivement le plaidoyer de Me. Rigault pour le Vicomte de Turenne, Maréchal de France, contre le Seigneur de Nouailles pour qui plaidoit Me. Galand, on voit que Me. Rigault qui obtint l'Arrêt de 1611, prouva parfaitement que ces termes *franc & noble*, n'avoient aucun rapport aux droits de lods ou de prélation.

VI. En effet, il faut remonter au premier état des fiefs; dans ces temps, comme Me. Rigault le plaida fort bien, il ne pouvoit être queſtion de lods ou de droit de prélation; les fiefs, s'ils étoient d'honneur, étoient *tous de danger*, (il n'en eſt en Bourgogne) pour l'alienation hors la famille du Vaſſal premier inveſti, (aujourd'hui le danger n'eſt que dans la priſe de poſſeſſion *réelle* par l'acquéreur, avant le conſentement exprès du Seigneur, & non pour la vente qui ſe peut faire ſans danger *irrequiſito Domino*,) enſorte qu'anciennement ſi le vaſſal ou ſes ſucceſſeurs vendoient *irrequiſito*, *aut non annuente Domino*, le fief retournoit au Seigneur ſans bourſe délier; ainſi il n'avoit pas beſoin d'uſer de la prélation ou retrait, & conſéquemment quand il concedoit le fief franc & noble, cela ne pouvoit avoir trait aux lods ni à la prélation, qui, n'ayant point lieu, puiſqu'on ne pouvoit vendre *irrequiſito Domino*, & que le conſentement ne coutoit rien, ne pouvoient être l'objet de cette franchiſe.

Cette franchiſe pouvoit être des *lovaux aides*, *des ſubſides*, que les Hauts Seigneurs levoient ſur leurs vaſſaux, & en cela la clauſe *franc & noble*, pourroit être encore de quelque uſage.

VII. Mais depuis que dans ces Pays les fiefs y ſont devenus patrimoniaux, & de commerce, (ſi ce n'eſt en Bourgogne, comme nous l'avons dit) les Seigneurs ont été indemniſés par les lods ou la prélation qui ſont à leur choix *ſeul*, comme l'obſerve Me. Rigault.

Auſſi l'Arrêt de 1611, adjugea au Vicomte de Turenne le retrait, nonobſtant la clauſe *franc & noble*, qui ne pouvoit avoir trait à des droits inconnus lors des inveſtitures premieres de ces fiefs, mais droits, au lieu deſquels, en cas de vente, la commiſe avoit lieu au profit des dominans.

VIII. Au ſurplus, ces termes *franc & noble* pouvoient n'être ou que de ſtile, ou d'uſage; car nous diſons que les roturiers pour poſſéder un fief, doivent payer le droit de *franc-fief*; ce paiement rend-il leur fief *plus noble* que les autres? Non; ces termes ne ſont que l'épithete naturelle du fief; il eſt noble par ſui-

même, ne peut être tenu par les roturiers sans dispense du Roi; il étoit dit *franc*, parce qu'il ne pouvoit être possédé que par des personnes *franches*, *in est*, *sui juris*, par opposition aux Serfs, qui fourmilloient anciennement dans les Seigneuries.

IX. Pour faire connoître davantage quel pouvoit être l'effet de cette franchise, rapportons les termes de l'investiture premiere du fief de Nouailles qui formoit le litige, telle qu'elle étoit relatée dans un aveu de 1321, & rapportée dans le plaidoyé de Me. Galland.

» Ladite Terre de Nouailles tenue en fief franc & noble, à la » charge de faire & rendre l'hommage & serment de fidelité, à cha- » que mutation de Seigneur. Si les Sieurs de Nouailles commettent » un délit, pour lequel par la Coutume, ou de droit, leurs biens » dûssent être confisqués, le Sieur Vicomte de Turenne ne pourra » prendre que les fruits d'une année, ains demeurera le fonds & pro- » priété aux héritiers du condamné, si ce n'est que le crime eût été » contre la personne du Vicomte, ses enfans ou ses Officiers.

» A faute de foi & hommage rendus par les Sieurs de Nouailles, » les Sieurs Vicomtes de Turenne ne prendront point les fruits à » leur profit, ains seulement les pourront contraindre par prises » de gages & autres voyes.

» Le Vicomte ne peut imposer ni exiger aucune taille, levée ou » contribution (sous couleur de don ou de présent.)

» Les Seigneurs de Nouailles, leurs enfants ou leurs Sujets ne » seront tenus (accompagner le Sieur Vicomte à aucune suite d'Ar- » mées,) si ce n'est au dedans du Vicomté de Turenne, & pour la » défense de ses droits, & de sa personne, & aux dépens du Sieur » Vicomte, s'il est besoin de le suivre plus d'un jour, & ne se peut » le Vicomte de Turenne démettre dudit hommage, ni le trans- » porter sans la volonté du Sieur de Nouailles, & où il iroit au » contraire, la vente & transport ne seront pas valables.

X. De-là on voit que cette franchise du fief de Nouailles ne concernoit que certains privileges énoncés dans l'investiture, que cela ne regardoit que l'exemption *de tailles*, *de subsides*, *de loyaux-aides*, *aides noblesse*, qui entr'autres sont d'accompagner le Seigneur en guerre, mais que cela n'avoit aucun trait aux lods, ou au retrait ou autres, qui, s'ils n'ont pas *ex substantialibus feudi*, sont droits ordinaires, de coutume, d'usage local, ou d'usance de la Seigneurie dominante sur toutes ses dépendances, droits subrogés à *la commise* du fief en cas de vente, commi-

ſe *en uſage dans le temps même de ces inveſtitures* : auſſi l'Arrêt de 1611, adjugea le retrait; ces termes ne pouvoient regarder les lods ou le retrait, qui, *lors de ces inveſtitures n'étoient pas en uſage*, & par eux-mêmes, comme nous l'avons dit, ils ne ſignifient rien, le fief eſt franc & noble par lui-même : ces termes *franc & noble* ne diſpenſent ni de la foi & hommage, ni des droits de mutation que les Seigneurs prouvent être en uſage conſtant de lever ſur leurs vaſſaux ou tenanciers.

XI. Auſſi Ducange nous explique le *feudum francum*.

» Francum dicitur illud, in quo vaſſallus ad ſervitia non tenetur, » fidem tamen Domino ſervare debet, eoque nomine, hominio » obnoxius eſt.

» Feuda franca, quæ ſpeciali ſervitio non ſunt onerata, videntur » exempta fuiſſe ejuſmodi feuda franca & honorata, à redditione » caſtrorum.

» Feudum honoratum, nulli ſervitio obnoxium, proinde idem » quod francum : vide le nouveau Ducange.

XII. On voit clairement que ces termes *franc & noble*, ne concernoient que l'exemption de pluſieurs ſervices, auxquels les autres fiefs étoient aſſujettis; mais non, les droits de lods ou de retrait que le dominant a coutume d'avoir ſur ſes vaſſaux.

La raiſon en eſt ſimple, nous l'avons dit : ces fiefs ne pouvoient être vendus hors de la famille du premier inveſti, ſans le congé du Seigneur, ſous peine de commiſe : aujourd'hui ils ſont de commerce, ſans la licence du Seigneur, ſi ce n'eſt ès Pays de danger, où l'acquéreur ne peut entrer en poſſeſſion *réelle & actuelle*; je ne dis pas tradition par voie de feinte, ſans le conſentement du Seigneur : or on ſçait que les lods ſont l'approbation de la vente; c'eſt la définition des lods, dans le Pays de Droit-Ecrit, *laudimia, à laudare contractum*; le retrait ou la prélation n'a été accordé en cas de vente, que pour que le Seigneur ne fût pas forcé d'avoir un vaſſal malgré lui; dès-là, ces termes *franc & noble*, par le changement arrivé dans les fiefs, changement favorable aux vaſſaux, ne peuvent jamais porter l'exemption des lods ou du retrait, contre la Coutume ou l'uſance du fief dominant.

Pontanus ſur le titre 5, des Fiefs de la Coutume de Blois, *verſic. primum, feudum francum appellant*, établit ce que c'eſt qu'un fief franc, il dit que c'eſt à cauſe duquel le vaſſal *ad nulla ſervitia patrono præſtanda tenetur*; & la preuve que ces termes *ad nulla ſervitia* ne s'entendent ni de l'exemption de la foi, ni

de l'exemption du retrait en cas de vente, ni de reliefs & autres droits de coutume; c'eſt qu'en expliquant la troiſieme nature de fief franc, il dit que le vaſſal peut le vendre ſans danger : *quod tamen*, ajoute-t-il, *intellige ſalvo Domini jure, ut poſſit feudum venditum pro æquali pretio redimere, vel poſſit idem Dominus quintum aut ſubquintum denarium prætii pro laudimiis accipere.*

Voilà ce que je penſe de ces termes francs & nobles, *cum omni libertate & franchiſiâ*, & mon avis eſt fondé ſur l'Arrêt de 1611, & autres ci-deſſus rapportés.

XIII. Cela ſe regle ſuivant la Coutume des lieux, dit M. de Catelan, L. 3, chap. 22, où il rapporte Arrêt qui adjuge les lods dans le Comté de Carcaſſonne du 5 Mai 1549, mais s'il n'y a *Coutumes ni titres*, on décharge l'acquéreur du fief noble, dit le même Auteur, *ibid.* qui rapporte Arrêt du 2 Février 1658.

J'ai cru devoir me livrer à cette eſpece de Diſſertation, parce que j'ai vu pluſieurs conteſtations ſur ces fiefs qualifiés *francs & nobles*; & pluſieurs Confreres embarraſſés ſur l'application de ces termes : qu'on ſe ſouvienne toujours que les fiefs ſont autres qu'ils étoient lors des inveſtitures, que ces termes ne pouvoient avoir pour objet des droits inconnus lors des inveſtitures premieres; que ces droits de Coutume & d'uſage ont pris la place de *la commiſe* qui avoit lieu *en cas de vente*, droit de commiſe périlleux pour les vaſſaux, droits de retrait ou de lods qui rendent libre le commerce & l'uſage de leurs fiefs, droits qui par les Coutumes, quoiqu'*accidentalia*, ſont néanmoins regardés comme des conſéquences de la foi & hommage que doit le nouvel acquéreur, que le Seigneur ne peut ne vouloir pas recevoir, & que lorſqu'il la reçoit, il eſt indemniſé de la commiſe, qui auroit eu lieu, pour une vente qu'il ne connoît quand on demande ſon inveſtiture, & qu'on ne pouvoit faire autrefois ſans ſon conſentement exprès : quand bien même on trouveroit des conceſſions de fiefs nouvelles avec ces clauſes franc & noble, je tiens que cela n'affranchiroit pas des droits *de Coutume*, qui ne ſont pas des ſervitudes ni des charges, mais qu'ils ne ſeroient mis dans l'acte que pour remarquer plus préciſément la nobleſſe de l'héritage concedé, *nec plus ultrà*.

Voilà ce qui m'a déterminé à faire un Chapitre exprès, pour les droits de vente des fiefs.

XIV. Il y a cependant de ces fiefs purement d'honneur *par leur inveſtiture*, eſquels les droits de lods ou de retrait ne ſont pas

reçus, quoique dans le pays où ils ſont ſitués, les lods & le retrait ſoient ſubrogés *à la commiſe du fief* vendu ſans le conſentement du Seigneur, ainſi que nous venons de le dire, & que les lods y ſoient de coutume générale. Salvaing (chap. 3, Guy-Pape, queſt. 415, n. 3.

Nous en avons un Arrêt célébre rendu en la Grand-Chambre, au rapport de M. de Vienne le 13 Juin 1731, entre Meſſire Pierre de Chabannes Curton, Abbé de l'Abbaye de S. Pierre hors les portes de Vienne, Seigneur de Serres, Intimé, pour qui Me. Gillet, Avocat, écrivoit.

Contre Meſſire Côme Alphonſe de Valbelle, Comte de Ribiers, Marquis de Monſuron, Appellant d'une Sentence des Requêtes du Palais du 10 Janvier 1727.

La Seigneurie & le Prieuré de Serres en Viennois, au Bailliage de Saint Marcellin, appartenoit entiere autrefois à l'Abbé de S. Pierre. Cette Seigneurie ne relevoit anciennement que de Dieu, & la Mitre & Bâton paſtoral de l'Abbé, qui ſe qualifioit *Abbé, par la grace de Dieu.* En 1450, le 20 Octobre Antoine de Poiſieu Abbé de S. Pierre, ceda à Louis Dauphin de Viennois, le droit *de dernier Reſſort* qu'il avoit ſur ſes vaſſaux, & par le même acte il s'engagea à relever de lui la Seigneurie de Serres; en ſorte qu'à préſent il releve du Roi, Dauphin de Viennois. Ce droit de dernier reſſort, eſt celui de Juſtice Souveraine.

Par deux actes du treizieme ſiécle, qu'on ne rapportoit pas, mais qui paroiſſoient conſtans, l'Abbé de S. Pierre avoit cedé au Seigneur de Breſſieu la moitié de ſa Seigneurie de Serres, *à la charge de garder le Prieuré & la Paroiſſe de Serres, & ſous la condition de tenir de lui (en fief) cette moitié de Seigneurie, & la garde même.**

Par un acte du 9, des Calandes de Mars, *id eſt*, du 21 Février 1278, l'Abbé & Religieux de S. Pierre reconnoiſſent que le Prieuré & Paroiſſe de Serres ſont ſous la garde du Seigneur de Breſſieu, *eſſe de bona & in bona garda ipſius Domini Briſſiaci.* Par le même acte Hugues Seigneur de Breſſieu s'explique ainſi. »Ego Hugo Dominus Briſſiaci recognoſco me tenere, & velle » tenere in feudum à Monaſterio Sancti Petri foris portam Vien- »næ, quidquid dominii, gardæ, meri imperii, mixti, juriſdictio-

* Ce n'étoit pas là ce que Salvaing appelle *Feudum guardæ*: il y avoit d'un côté du Domaine & de Juſtice. Le *Feudum guardæ* étoit l'Office de Capitaine du Château. Voyez du Cange, au mot *Feudum guardia*, deux. Edit.

» nis, hommagii, fidelitatis, feudi, usagii, censûs, pensionis, possessionis vel quasi & juris alterius cujuslibet à me in Villa, mandamento & Parochia de Serra & specialiter domum meam quam habeo in dicta Villa & Parochia sancti Juliani *de Montfol.* Et ea omnia quæ mihi & meis conceduntur à dictis Abbate, Conventu & Priore, prout in instrumento confecto super pace & concordia facta inter Nos, per manum illustris viri Humberti Domini de Turre plenius continetur. (Et juro ego Dominus Brissiaci ad Sancta Dei Evangelia super Altare ipsius Beati Petri, & promitto fidelitatem *sine* hommagio*, pro prædictis, & de prædictis ipsi Monasterio in præsentia dicti Domini Abbatis, ipso Domino Abbate recipiente, promissionem & recognitionem prædictas,) & recognosco, & volo, quod ego & mei successores teneantur, & debeant venire ad Ecclesiam Monasterii Sancti Petri prædicti, & ibidem in præsentia Domini Abbatis, promittere & jurare super Altare beati Petri (*de fidelitate sine hommagio*) præ- dictæ Abbatiæ, dicto Abbati recipienti promissionem, & fideli- tatem, ac etiam juramentum & recognitionem per verba præmissa in singulis mutationibus singulorum Abbatum Monasterii supradicti.

6 Août 1322, autre Transaction entre Jasserand, Abbé de S. Pierre, & Aymard de Bressieu. On y stipule, 1°. Que le Sieur de Bressieu tiendra tout ce qu'il a à Serres, *in feudum & de feudo Domini Abbatis*, 2°. Qu'ils s'exprimeront en ces termes, *recognoscentes nos tenere, & velle tenere* (*in feudum*) . . . *Et promittimus* (*fidelitatem*). 3°. On stipule que l'Abbé ne pourra transporter son droit de féodalité à d'autres, sans le consentement du Seigneur de Bressieu, *nec feudum, nec fidelitatem.* 4°. Que pareillement le Seigneur de Bressieu, ni ses successeurs ne pourront vendre, aliéner, transporter à autres qu'à leurs héritiers *ab intestat. Nec quocumque genere alienationis transferre in aliam personam, nisi in hæredes suos . . . Nisi de voluntate & consensu dicti Abbatis.* Il y a plusieurs Actes & Arrêts dans ce goût, jusqu'en 1681, pour cette Terre.

La Seigneurie de Bressieu, & Coseigneurie de Serres a été dans différentes familles, par succession & mariages de femelles. Louis-François de la Baume, Comte de Suze, les a vendu au

* Termes importans à observer. Distinction de la fidelité & de l'hommage, dont Salvaing rapporte des exemples, ch. 4, où il dit, qu'il rapporte ces exemples pour faire voir que l'hommage étoit quelque chose de plus que le serment de fidelité.

Comte de Valbelle le premier Septembre 1720. Le Comte de Valbelle voulut en rendre l'hommage au Roi en la Chambre des Comptes du Dauphiné, il n'y a pas été reçu.

Obſervons pour l'intelligence de l'Arrêt, que par Acte du 12 Novembre 1588, l'Abbé de S. Pierre ceda au Seigneur de Breſſieu la moitié des moulins bannaux, moyennant une rente de pluſieurs ſeptiers de froment, annuelle, perpétuelle, emportant *lods, mi-lods, & toute Seigneurie directe.*

Le 23 Janvier 1725, l'Abbé de Chabannes, Abbé de Saint Pierre, a fait aſſigner le Comte de Valbelle pour voir dire que » la Coſeigneurie de Serres, domaine, garde mere, mixte, im- » pere, juriſdiction, hommage, fidelité, fiefs, uſages, cens, ſer- » vices, penſions, avenages, civerages, moulins, droits, poſſeſ- » ſions, & autres biens qu'il tient & poſſede, Paroiſſe & Mande- » ment de Serres... mouvantes en fiefs de l'Abbaye de S. Pierre, » fuſſent & demeuraſſent réunis au fief dominant, ſi mieux n'ai- » moit le Comte de Valbelle obtenir ſon conſentement à l'acqui- » ſition qu'il en avoit faite, en conſéquence lui en porter la foi, » ſe rment de fidélité en la forme portée par les titres, enſemble » lui en payer les lods & intérêts.

Sur cette demande, 10 Janvier 1727. Sentence par défaut aux Requêtes du Palais, où l'affaire avoit été renvoyée, qui adjuge à l'Abbé ſes concluſions.

Appel. Inſtance appointée au Conſeil au rapport de Monſieur de Vienne.

Cette affaire a été inſtruite de part & d'autre avec beaucoup d'érudition. Me. Gillet, pour l'Abbé, a ſoutenu, 1°. qu'il étoit conſtant par tous les titres, que cette Coſeigneurie de Serres, étoit tenue en fief de l'Abbé. 2°. Que s'il étoit dit *fidelitatem ſine hommagio*, ce n'étoit que par rapport à la forme de l'hommage, qui exige des formalités reſpectueuſes, auxquelles le Seigneur de Breſſieu n'avoit pas voulu être aſſujetti, mais que cela emportoit tout devoir de fief. 3°. Que par une clauſe préciſe il n'avoit pas été permis à M. de la Baume de vendre cette Terre au Comte de Valbelle ſans le conſentement de l'Abbé; que cela ouvroit naturellement la commiſe du fief; mais qu'en Dauphiné, ainſi qu'ailleurs, la commiſe avant été otée, on y avoit ſubſtitué les lods, qui recompenſoient le Seigneur de la commiſe qu'il n'avoit plus, lorſqu'on ne prenoit pas ſon conſentement pour vente; que dans ce cas les lods étoient les droits uſités & inconteſtables,

comme subrogés à l'ancien droit de commise; il démontra que la prescription de la foi qu'on lui opposoit d'après Salvaing, dans son traité des Fiefs, ne pouvoit avoir lieu; que tous les Arrestographes du Parlement de Grenoble prouvoient que cette prescription n'avoit pas lieu. Me. Mesnard pour le Comte de Valbelle répondoit, que c'étoit un fief de garde, d'avouerie; que s'il falloit le consentement de l'Abbé pour le vendre, cela n'emportoit ni commise ni lods; commise, elle étoit abolie en Dauphiné; lods, ce droit ne pouvoit avoir lieu sur ce fief, qui ne devoit qu'une simple fidelité *sans hommage*; que l'Abbé de S. Pierre lui-même ne pouvoit transporter son droit sur ce fief, sans le consentement de son vassal; que cependant l'Abbé s'étoit rendu Vassal du Dauphin en 1450, & y avoit soumis tout ce qui étoit tenu de lui; qu'il falloit une reconnoissance pour les lods, comme il y avoit un acte pour la vente des moulins; que même la foi étoit prescrite par 100 ans.

Enfin de part & d'autre on a épuisé toute la plus profonde doctrine en cette matiere. Voici l'Arrêt, il distingue ce qui étoit dû pour les moulins aliénés en 1588, & ce qui étoit de cette Coseigneurie ancienne. J'en ai eu copie. » La Cour faisant droit » sur le tout, avant aucunement égard aux demandes dudit de » Valbelle, portées par ses Requêtes des 3 Février 1727, 28 » Mars, & 14 Juillet 1730, a mis les appellations & ce dont » est appel au néant, émandant, déboute ledit de Chabannes des » demandes portées par l'exploit fait à sa requête le 23 Janvier » 1725. (déclare ladite Terre & Coseigneurie de Serres acquise » par ledit de Valbelle, par Contrat du premier Septembre 1720, » libre & exempte de tous droits & redevances envers l'Abbé de » Saint Pierre de Vienne), autre néanmoins que celle de 20 sep- » tiers, moitié bled, moitié seigle dûe sur les moulins bannaux » dudit Serres, mentionnée audit Contrat, pour laquelle moitié » de bannalité de moulins seulement, sera tenu ledit de Valbelle » payer les lods, mi-lods, suivant l'usage des lieux; sur le » surplus des autres demandes, hors de cour, tous dépens » compensés.

Cet Arrêt juge que les lods sont la suite de l'hommage, & que ce fief ne devant que fidelité *sans hommage*, il n'étoit sujet aux lods ni à la commise.

CHAPITRE

CHAPITRE XVII.

De plusieurs Droits de Quint, Lods & Ventes, & des differentes façons de payer le Quint ou les Lods.

I. LES Coutumes varient beaucoup sur ce point; les unes donnent en fief, quint & requint; les autres ne le donnent qu'en cas que le vendeur, qu'elles en chargent, stipule la vente francs deniers; d'autres veulent que le vendeur paye le quint, & l'acheteur le requint. L'Anjou & le Pays de Droit Ecrit appellent indistinctement lods, les droits dûs pour la vente du fief, comme ceux dûs pour la vente de la roture; quelques Coutumes pour les rotures donnent les lods & ventes; d'autres distinguent les lods & les ventes; d'autres donnent ventes & issues; d'autres, ventes & honneurs; d'autres, ventes & venterolles; d'autres, ventes & vins; d'autres, ventes & gands. Il faut suivre la disposition de chacune de ces Coutumes, parcourons seulement les droits les plus singuliers.

Des ventes & issues au Maine & Anjou.

II. Les ventes & issues sont connues en Anjou, art. 156. & au Maine, art. 174.

Le droit de ventes est de 20 den. tournois pour livre; sinon, disent ces Coutumes, en quelques contrées & pays, où il y a ventes & issues, qui sont de 3 s. 4 d. pour livre.

La question qui peut être levée en ces Coutumes, est de sçavoir, s'il faut titre exprès *contre ceux auxquels on demande les ventes & issues*, qui, de l'aveu des Commentateurs, sont de doubles ventes, ou s'il suffit aux Seigneurs de prouver une possession immémoriale de le lever dans leurs Seigneuries sur le plus grand nombre des vassaux ou tenanciers.

Chopin, sur Anjou, L. 2. ch. 2. de la premiere partie, tit. 3. n. 2. commence par dire, que pour la quantité & la forme de les faire payer, il en faut sur-tout considerer la Coutume de chacun lieu, & la longue possession, & il poursuit:

De-là s'éleve une petite question sur les lods doubles que l'on demandoit plus résolument, à cause que le demandeur vérifioit au Juge que les acquereurs des terres mouvantes de lui, lui avoient de tout tems reconnus & payés doubles; mais parce qu'il ne paroissoit pas écrit, ni par témoins, que le défendeur, ou ses auteurs par effet, ou par écrit, eussent reconnu un si grand de-

voir, le demandeur fût débouté, & l'acheteur ne fût condamné à lui payer autre & plus grande ſomme que celle de la Coutume. Arrêt du 8 Janvier 1560. pour Chriſtophe Cartier, contre N. D. Champagne, Sieur de la Suze, & Françoiſe Laval ſon épouſe, Seigneur du Pleſſis-Buret, Appellans d'une Sentence du Sénéchal du Maine; mais le droit de doubles lods & ventes leur fut reſervé ſur leurs autres ſujets & poſſeſſeurs de fiefs ſervans, ſur leſquels ils avoient accoutumé de percevoir tels profits de fiefs, ſuivant cette maxime, *Quantum poſſeſſum, tantum præſcriptum.*

De ce ſentiment, & de cet Arrêt il réſulte, qu'il faut avoir titre ou poſſeſſion contre celui auquel on demande les ventes & iſſues, ou ſes auteurs.

III. Dupineau, ſur l'art. 156. d'Anjou, & Bodereau, ſur le 174. du Maine, tiennent, ſuivant l'Arrêt de 1560. qu'il faut titre ou poſſeſſion prouvée *contre celui à qui on demande*, & que la poſſeſſion ſur les autres, ou des aveux rendus par le Seigneur demandeur à ſon dominant où le droit ſeroit énoncé, ne ſuffiroient pas.

Poquet de Livonnieres, en ſes obſervations ſur Dupineau, ſur l'art. 156. tient l'opinion contraire, & dit: » Que la poſſeſſion uniforme des Seigneurs de prendre les ventes doubles dans la plus » grande partie de leurs fiefs, aſſujettit à ce droit tous leurs Sujets indiſtinctement, lorſque ceux-ci n'ont ni titre ni poſſeſſion contraire, » parce que ce droit de prendre les ventes & iſſues dans la Coutume » d'Anjou, n'eſt pas un droit inſolite & ſingulier, mais une eſpèce » d'uſage local établi en certains cantons de la Province, par les termes de l'art. 156. (ſinon en certaines contrées & parties, où il y a » ventes & iſſues.) Ces termes dénotant certain territoire & étendue » de pays, à l'égard duquel l'obligation de payer les ventes & iſſues, » tient lieu de droit commun, & engage tous ceux qui ſont dans ce » territoire; la poſſeſſion établie ſur le plus grand nombre des Sujets, » juſtifie que le fief eſt ſitué dans ces contrées & parties, dont parle » la Coutume, & doit faire la regle des autres Sujets, comme étant » l'uſage local du canton, principalement, lorſque l'on fait voir que » les autres Seigneurs voiſins ſont dans la même poſſeſſion. L'Arrêt » de la Suze de 1560. n'a pas été ſuivi, parce qu'étant contraire à la » diſpoſition de notre Coutume, on a préſumé qu'il étoit fondé ſur » des motifs particuliers, & qu'il eſt combattu par deux Arrêts conformes à l'opinion que nous ſoutenons de 1530 & 1531. rapportés » par le même Chopin, art. 4. d'Anjou, au ſujet de la Terre de » Queſlaine.

» Enfin cette derniere opinion ſe trouve ſoutenue par deux Sen-

» tences du Préſidial de cette Ville, des mois de Juillet 1687. & » 19 Janvier 1689. » rapporte cette derniere tout au long, & il tient encore ce ſentiment en ſon Traité des Fiefs, L. 3. ch. 1. ſect. unique.

IV. Pour moi, ſi je ne ſuivois que mon goût, comme il eſt toujours d'ôter, ou au moins de reſtraindre tout ce qui eſt onereux & extraordinaire, l'avis de Chopin, ſuivi par Dupineau & par Bodereau, me ſatisferoit plus: quoi qu'en diſe Poquet de Livonnieres, il y a deux faits certains; le premier, que le droit de vente à 20 den. tournois, eſt le droit commun, le droit géneral des Provinces du Maine & d'Anjou; le ſecond, qui eſt une conſéquence de l'autre, le droit de ventes & iſſues qui ſont des doubles ventes, eſt un droit exorbitant du droit commun de ces Provinces, même du géneral des Coutumes. Poquet de Livonnieres dit que ces Coutumes reconnoiſſent ce droit; mais la façon dont elles le reconnoiſſent, ſemble marquer tout au plus, qu'il y a des contrées où les Seigneurs ſe ſont attribués ce droit, dans lequel ils ſe ſont maintenus, dont ils pouvoient jouir lors de la réformation de ces Coutumes; mais ce droit n'eſt pas moins exorbitant du droit commun de ces Provinces; il n'eſt pas moins un droit onereux & ſingulier, & ſelon moi, l'Arrêt de 1560. s'il eſt contraire aux maximes adoptées par le Préſidial d'Angers, il n'eſt pas, comme il le dit, contre les principes, il eſt rendu dans les principes regnans ſur les droits exorbitans du droit commun.

V. Cependant il faut avouer que ce droit, tout ſingulier qu'il eſt, eſt formellement reconnu par ces Coutumes, qui après avoir dit que les ventes ſont de 20 den. tournois pour livre, diſent: *Si non en certaines contrées & partis, (où il y a droit de ventes & iſſues)*: ces termes, *où il y a*, ne dénotent pas une ſimple prétention des Seigneurs, mais un droit qui a cours dans ces contrées, & que ces Coutumes adoptent.

De-là je penſe avec Livonnieres, que par ces termes *il y a*, ces Coutumes veulent que l'on ſuive l'uſance de ces Seigneurs, d'autant plus que les Procès verbaux de ces Coutumes ne font aucune mention qu'on ait reclamé contre ces articles 156 & 174. Ces articles mêmes ne ſont point dans ces Procès verbaux, & dès-là il faut conclure qu'ils ont paſſé *nemine reclamante*. De-là je penſe avec Livonnieres qu'il ſuffit aux Seigneurs de prouver leur poſſeſſion immémoriale ſur l'univerſalité, *id eſt*, ſur la majeure partie de leurs vaſſaux & tenanciers, ſans être aſtraints à montrer une poſſeſſion directe contre les auteurs de celui auquel

on demande ce droit ; il suffit aux Seigneurs de prouver que telle est l'usance de leurs Seigneuries, parce qu'alors il prouve que sa Seigneurie est une de ces contrées où ce droit a lieu suivant la Coutume.

VI. Outre les Arrêts cités par Poquet de Livonnieres sur l'art. 156. d'Anjou d'après Chopin sur l'art. 4. de cette Coutume, outre les Sentences du Présidial d'Angers citées par Livonnieres, voici un Arrêt célebre rendu en très-grande connoissance de cause ; j'en ai tiré le fait de deux Mémoires faits par Me Doulcet qui écrivoit pour les Religieux de Fontaine-Daniel, dans le Duché de Mayenne, Coutume du Maine, qui, art. 174. porte la même disposition que le 156. d'Anjou.

VII. Les Religieux de Fontaine-Daniel, Ordre de Cîteaux, fondés par Juhel, Seigneur de Mayenne, & Yolande ou Gervasine, Dame de Divry sa femme*, ont demandé au nommé Touchard, Notaire du Duché de Mayenne, les ventes & issues de l'acquisition qu'il avoit faite dans l'étendue de leur Seigneurie, & 6 liv. d'amende pour vente recellée.

Touchard avouoit les Religieux pour ses Seigneurs, il leur offroit les ventes ordinaires de vingt deniers pour livre, mais soutenoit ne devoir point le droit de ventes & issues.

Les Religieux soutenoient que dans l'étendue de la Baronnie de Mayenne, dont ils étoient membres, le doit de ventes & issues avoit cours, & étoit perçu de toutes les ventes & des échanges.

Par ses défenses Touchard, en offrant les ventes ordinaires & l'amende, disoit que l'art. 174. du Maine, ne contenoit qu'une exception pour la Baronnie de Mayenne, dont les Religieux n'étoient pas lors de la réformation de cette Coutume en 1508.

Sur ce le Juge de Fontaine-Daniel, sans avoir égard aux offres de Touchard, qu'il déclara nulles & insuffisantes, maintint & garda les Religieux dans le droit & possession de prendre les ventes & issues des biens vendus & aliénés dans la mouvance de

* Chopin, livre premier, de la Juridiction d'Anjou, titre 4. art. 43. n. 10. *in fine*, ne dit pas que cette Abbaye ait été fondée par Juhel & Yolande ou Gervasine, Dame de Divry, sa femme : Il dit que Juhel, qui avoit pour femme la fille de Guillaume de Talvas, Comte du Perche, fonda l'Abbaye de Fontaine Daniel le 19 Mai 1204. & à la marge il dit : que le Pape Gregoire IX. confirma cette fondation ; ensorte que cette Abbaye, selon Chopin, fut fondée par Juhel de Mayenne.

Mayenne étoit anciennement une Baronnie érigée en Marquisat au mois de Septembre 15.., par Lettres vérifiées en Parlement le 7 Septembre 1.., & autres datées Avril 1553. & du 7 Mai 1554. Il fut par Lettres vérifiées en Parlement le 22 Septembre 1573. érigé en Duché, & s'appelle Mayenne-la-Juhel. Chopin, du Domaine, L. 1. Titre 5. n. 7.

la Baronnie de Mayenne ; en conſéquence condamna Touchard à les payer pour les lieux de l'Echarliere & Bacheliere, Paroiſſe de Châtillon, par lui acquis le 11 Juillet 1731. en ce qui relevoit de l'Abbaye, le condamna aux intérêts & à l'amende de Coutume, & aux dépens.

Appel par Touchard à Château-Gontier, où intervint Sentence qui, en infirmant celle du premier Juge, déclara bonnes & valables les offres de ventes ſimples, & de l'amende de Coutume, déchargea Touchard des condamnations.

Appel en la Cour par les Religieux, Procès conclu en la deuxiéme des Enquêtes, au rapport de Monſieur Manſeau.

Par ſes premieres défenſes, Touchard avoit levé deux queſtions : La premiere, ſi le droit de ventes & iſſues avoit été ajouté lors de la réformation : La ſeconde, ſi l'Abbaye de Fontaine-Daniel étoit de la Baronie de Mayenne : En la Cour Touchard nia le droit de ventes & iſſues, pour le droit & la qualité même dans la Baronnie de Mayenne.

Les Religieux établirent, 1°. que leur Abbaye étoit un démembrement de la Baronnie de Mayenne : que ce démembrement étant avant la réformation, on n'avoit pas pû introduire un droit nouveau en faveur de la Baronnie de Mayenne à leur préjudice. 2°. que Touchard n'étoit pas fondé en la Cour à retracter l'aveu qu'il avoit fait, que ce droit avoit lieu dans la Baronnie ; enfin, ils prouverent l'uſage de la Baronnie de percevoir ce droit, des venditions & échanges, & leur poſſeſſion particuliere de s'en faire payer dans l'étendue de leur Seigneurie de Fontaine Daniel ; ils rapporterent un acte de notorieté ſigné de treize Avocats de Mayenne qui atteſtoient l'uſage de payer les ventes & iſſues dans toute la Baronnie à raiſon de trois ſols quatre deniers pour livre. Touchard ſe retranchoit dans l'Arrêt de 1560. ci-deſſus rapporté.

Sur le tout, premier Arrêt le 23 Août 1735. qui ordonne » avant faire droit, que l'on rapporteroit un acte de notorieté au » Siege de Mayenne, pour ſçavoir ſi ce droit de ventes & iſſues » introduit par l'art. 174. du Maine, étoit d'uſage à ſe percevoir » dans l'étendue de la Baronnie du Duché de Mayenne, dans les fiefs » appartenans aux Religieux, & notamment dans ceux ſcis Paroiſſe » & Contrée de Châtillon, comme auſſi ſcis dans les fiefs & Seigneuries de Châtillon & autres joignans leſdits fiefs, Paroiſſe et » Contrée de Châtillon, il étoit d'uſage de percevoir ce droit. »

En exécution de cet Arrêt, les Officiers de Mayenne dresse-

rent un acte de notorieté, par lequel *ils certifioient d'abord le droit de ventes & d'issues dans le Duché de Maienne, excepté dans deux Châtellenies, & une partie d'une troisiéme.*

Et ils ajoutoient: » comme les actions & poursuites concernant » les droits des Religieux, ne sont ni intentées ni portées devant » nous, attendu que conjointement avec l'Abbé, ils ont leur Juge » & leur Jurisdiction, de laquelle les appellations ressortissent au » Présidial de Château-Gontier; nous ne pouvons certifier si lesdits » Religieux ont, ou n'ont pas l'usage & le droit de percevoir ventes » & issues dans les mouvances de leurs fiefs scis en la Paroisse de » Châtillon ou autres où ils s'étendent: comme aussi nous certifions » que dans les fiefs & Seigneuries de Châtillon, & autres joignans » lesdits fiefs en la Paroisse & contrée de Châtillon appartenans » aux Religieux, le Seigneur du Duché-Pairie de Maienne, & » autres ses vassaux sont en usage de percevoir les ventes & issues: » cependant la Commanderie de Guitay ordre de S. Jean de » Jerusalem, a des fiefs dans la Paroisse de Châtillon, ainsi que la » Châtellenie d'Assé & Berenger dans la Ville de Maïenne, les- » quelles deux Seigneuries ne relevent point de ce Duché, mais » du Présidial du Mans: nous ne pouvons assurer si les Seigneurs » d'icelles ont ou n'ont pas le droit de ventes & issues.

Les Religieux prétendirent, 1°. que cet acte de notorieté pour l'usage du Duché de Maienne se referoit aux aveux des anciens Barons de Maïenne dont ils avoient tiré des inductions comme étant un démembrement de cette ancienne Baronnie: 2°. contre l'ambiguité de cet acte, ils dirent qu'ils avoient prouvé avant l'interlocutoire, que ces Juges étoient indisposés contr'eux depuis l'Arrêt qu'ils avoient obtenu contre ces Officiers qui avoient croisé un scellé apposé par le Juge de leur Abbaye. 3°. que par les Sentences, Contrats & autres Actes qu'ils avoient rapportés, ils prouvoient l'usage constant de percevoir ce droit de ventes & issues dans tous les fiefs de leur Abbaye, comme étant un démembrement de la Baronnie de Maïenne.

Arrêt définitif. Sur le tout, le 9 Avril 1737. Arrêt qui infirme la Sentence de Château-Gontier, & en confirmant celle du Juge de Fontaine-Daniel, condamne Touchard à payer les ventes & issues sur le pied de 3 f. 4 d. en l'amende de 6 liv. pour ventes recellées, aux intérêts desdites sommes, & en tous les dépens, même en ceux reservés.

Cet Arrêt, ainsi que l'interlocutoire, juge bien distertement qu'il suffit aux Seigneurs de justifier leur possession immémoria-

le, & l'uſance de leur Seigneurie, ſans être aſtraints à le prouver directement contre celui auquel ils demandent, ou contre ſes auteurs ; c'eſt ce qu'avoient jugé les Arrêts de 1530. & 1534. cités par Livonnieres ſur Dupineau.

VIII. Ce droit eſt différent dans les Coutumes qui l'admettent : A Lagny, reſſort de Meaux, les venterolles ſont de 20 d. pour liv. dûs par l'acheteur outre le droit de lods & ventes. A Senlis, les ventes ſont de 16 den. Pariſis pour chacun franc, & les venterolles ſont de 16 den. Pariſis des Ventes. La Coutume de Clermont l'appelle revente ; dans la plûpart des Coutumes de Picardie, quand la vente eſt faite francs deniers au vendeur, l'acheteur doit les venterolles outre les autres droits, & ce droit y eſt de la moitié de ce à quoi montent le quint ou les ventes : Artois appelle venterolles, le requint ; en Ponthieu c'eſt le quint & requint, dans la vente francs deniers.

IX. En la Coutume de Lagny locale de Meaux, les lods & ventes ſont de 3 ſ. 4 d. pour livre, & ſe payent par le vendeur ; & quand il eſt dit francs deniers, les venterolles ſe payent par l'acquereur outre les ventes, & ſont de 20 den. tournois pour chacun franc.

Nota. Voir les Coutumes de la Châtellenie de Meaux, & les Coutumes locales, elles ſont ſingulieres ; on le trouve à la fin du Commentaire de Champy ſur Meaux, vol. in-12. Ed. 1682. & à la fin du Commentaire de Bobé.

Je fais cette note à cauſe des queſtions qui ſe levent ſur ces droits Seigneuriaux ſinguliers ; & comme ces Seigneurs ſont ſous la Coutume générale de Meaux, ces textes locaux pourroient échapper, & on chercheroit en vain dans la Coutume de Meaux la Loy qui admet ces droits.

X. La Coutume de Senlis, art. 236, 238, & 241. les deux premieres diſent que les ventes ſont de 16 d. Pariſis par chacun franc, & les venterolles 16 d. Pariſis des ventes : le 241. qui eſt pour la Châtellenie de Pontoiſe, dit, que les venterolles ſont de la moitié des ventes.

En la Coutume d'Amiens les venterolles ſont le treiziéme des ventes, qui ſont le treiziéme du prix de l'héritage cottier, roturier. A Doulens, les ventes ſont le ſixiéme du prix, & les venterolles le ſixiéme des ventes.

XI. Par la Coutume de Troyes, art. 52 les lods & ventes ſont de 3 ſ. 4 den. pour livre, payables moitié par le vendeur, moitié par l'acheteur ; ſçavoir, les ventes par le vendeur, & les lods par l'acquereur.

La Coutume de Sens, art. 21. l'art. dit 20 den. tournois, pour les lods, 20 d. tournois pour les ventes ; l'art. 226. Ed. de Delaiſtre, dit que les ventes ſe payent par le vendeur, les lods par l'acquereur ; toutesfois *en aucuns lieux*, dit l'art. 21. il n'y a que lods ou ventes ſeulement, qui ſont pour tout de 20 d. tournois.

XII. On peut dans cette Coutume former la queſtion de ſçavoir s'il faut titre ou uſance générale pour percevoir les lods & ventes d'un même contrat ; l'art. 21. dit, en aucuns lieux ſont dûs lods & ventes ſeulement ; ce qui fait la difficulté, c'eſt que l'art. 226. dit, *ès lieux où ſont dûs lods & ventes*, je crois qu'on peut appliquer en cette Coutume l'Arrêt de 1737. intervenu pour les ventes & iſſues, & dire que la Coutume reconnoit qu'il y a des Seigneuries où l'on doit lods & ventes ; c'eſt-à-dire, ventes par le vendeur, lods par l'acquereur ; & dès-là, il ſuffit à ces Seigneurs de prouver leur poſſeſſion immémoriale ſur l'univerſalité de leurs tenanciers. Dumoulin ſur cet article 226. dit que le Seigneur n'a pas intention fondée en lods & ventes, que c'eſt à lui à prouver, attendu que les lieux ne ſont déterminés ; mais ce Docteur ne dit pas quel genre de preuve, je m'en tiens à l'Arrêt ci-deſſus ; d'autant plus que ſi l'art. 226. dit ès lieux où ils ſont dûs : ce qui ſemble dire que ce double droit n'eſt dû qu'en certains lieux, l'art. 21. en fait un droit général de Coutume, & fait au contraire un droit particulier, des ſimples lods ou ventes : voici l'art. 21. Ed. de Delaiſtre.

Peut auſſi lever & demander les lods & ventes qui ſont chacun de 20 den. tournois pour chacune Terre tournoiſe, à ſçavoir, 20 d. tournois pour les lods, & 20 d. tournois pour les ventes du prix de l'acquiſition, & qui ne paye ou déprife leſdits lods & ventes dans 15 jours après l'acquiſition, il eſt amendable envers ledit Seigneur Foncier de 60 ſ. tournois ; (toutefois en aucuns lieux particuliers dudit Bailliage, il n'y a que lods ou ventes ſeulement.)

Par-là, loin que l'art. 226. faſſe une reſtriction pour les lods & ventes qui ſont le double droit, en diſant, *ès lieux où ſont dûs lods & ventes* ; je crois ſuivant l'art. 21. que c'eſt *quaſi dicere*, ès lieux où l'on ne prouvera pas qu'il n'eſt dû que lods ou ventes, enſorte que c'eſt à l'acquereur, non au Seigneur à prouver.

XIII.

XIII. Par la Coutume de Bourbonnois, art. 395. il eſt dit: Bourbonnois.

Lods & ventes ſe payent audit Duché en pluſieurs manieres; les uns, au ſixiéme denier, qui eſt de 3 ſ. 4 d. pour livre; les autres, au tiers en montant, autres au quart; autres au douziéme, ſelon les anciennes uſances; droit conſtitué, reconnoiſſance, compoſition ou condition faites & intervenuës; mais s'il n'y a titre particulier, commune uſance, ou preſcription au contraire, lods & ventes s'étendent audit Pays & Duché, audit ſixiéme denier qui eſt de 3 ſ. 4 den. tournois pour livre pour le ſimple du prix, que la choſe ſujette auxdits lods & ventes aura été vendue.

De cet article, on peut tirer deux maximes générales pour cette Coutume: La premiere, que les lods & ventes de Coutume ſont au ſixiéme denier: La ſeconde, que par uſance, poſſeſſion ou convenance, les lods & ventes peuvent être moindres, d'où on conclut que c'eſt au tenancier à prouver que ſon héritage doit les moindres; & pour cela il faut, diſent les Annotateurs cités par Auroux des Pommiers, voir la Coutume ou uſage du lieu où l'héritage eſt ſitué, & non l'uſage de la Seigneurie dominante, l'Arrêt d'Anjou *ſuprà* juge le contraire.

A l'égard des lods du tiers en montant, le même Auroux des Pommiers dit que par Tranſaction de 1411. entre les Seigneurs de Châtel de Montagne, les ſimples lods & ventes ſont du tiers denier du prix de la vente, & les deux tiers pour les doubles.

Il faut ſçavoir que par l'art. 394. les lods & ventes ſont ordinairement ſimples; mais pour cela, il faut que l'acquereur les paye dans les quarante jours, ou qu'il les conſigne au Greffe, avec copie de ſon Contrat lorſque le Seigneur n'a point de domicile en la Juſtice où l'héritage eſt ſitué: j'ajouterois ou qu'il eſt refuſant de les recevoir; il faut reſtraindre ce double droit, ſur quoi *vide* le Commentaire, où les Auteurs s'expliquent parfaitement ſur cette peine du double; ſi l'acquéreur ne paye ou ne conſigne, il les paye doubles; dans ces quarante jours ne ſont compris le jour de la vente & le jour du terme; mais par rapport au tiers montant, je crois que c'eſt le cas renverſé pour la preuve; comme ce droit eſt rude & exhorbitant, je tiens que c'eſt au Sei-

gneur à rapporter titres ou poſſeſſion immémoriale & générale de percevoir le tiers montant dans toute ſa Juſtice & Seigneurie, ſinon cela doit ſe régler au ſixiéme, à moins que le tenancier ne ſoit en état de prouver qu'il n'y a que le moindre droit.

Il auroit été plus ſage lors de la réformation de toutes ces Coutumes, de réduire à un ſeul taux les lods & ventes ; ces divers uſages du plus ou du moins, ſont une ſource de procès qui d'ordinaire écraſent les tenanciers.

Montargis. XIV. La Coutume de Montargis, titre des Cens, article 4. porte :

Aucunes cenſives ſont à droit de lods & ventes, autres à quint & ventes ſimplement, les autres à vin & ventes, les autres à ventes ſimplement. Ceux qui doivent lods & ventes, il eſt dû pour franc huit blancs ; ceux qui ſont à ventes ſimplement, du franc ſeize deniers pariſis : ceux qui ſont à quints & ventes, 16 den. pariſis pour franc, & une paire de gands ; & ceux qui ſont à vin & ventes, doivent 16 deniers pariſis pour franc, avec une Jallée de vin pour tout, & paye ce l'acheteur.

L'Hôte remarque ſur cet article que le Roi n'exige que les ventes ſimplement, il ajoute que les Seigneurs devroient prendre cet exemple, & que *in dubio*, à faute par le Seigneur de prouver ſon droit de lods & ventes copulativement, le cenſitaire ne payera que ventes, *tanquam uſitatior & mitior.*

Bretagne. XV. Le Commentateur anonime, ſur l'article 50. & ſuivans juſqu'au 66. nous apprend que les ventes ſe payent au ſixiéme denier du prix du Contrat, dans les Evêchés de Saint-Malo, de Dol, dans le Duché de Penthiévre, & quelques autres lieux de la Province, notamment dans la plus grande partie des fiefs du Comté Nantois qui ſont au-delà de la Loire ; ainſi jugé par Arrêt du 15 Mars 1560. pour l'Evêque & Chapitre de S. Malo : au huitiéme denier dans l'Evêché de Rennes, & 1 ſ. ſix d. pour livre, qui eſt 4 ſ. 6 d. par écu dans la Juriſdiction de Jugou, & ainſi du reſte ſuivant la coutume & uſage du lieu.

D'où je conclus qu'en Bretagne, il faut ſuivre l'uſance du fief.

Vicomté de Turenne, Reſſort de Toulouſe. XVI. Mainard en ſes Arrêts de Toulouſe, L. 6. ch. 29 fait mention d'un droit de lods appellé la *terſanne* qui eſt de 3 den. 1. en la Châtellenie de Saint-Cire, Vicomté de Turenne.

XVII. La Loi finale cod. *de jure emphit.* régloit les lods au cinquantiéme du prix ; aujourd'hui dans ce Païs dans des Seigneuries les lods ſont du ſixiéme, dans d'autres du tiers, dans d'autres du quart, dans d'autres de moitié du prix de la vente. Salvaing, ch. 21. Dauphiné.

Il y a dans le Païs de Forez un droit que l'on nomme *Droüilles*, ou rieres-lods, que l'art. 83. des Statuts de Breſſe & Bugey admet comme étrennes que l'on donne aux Officiers du Seigneur au par-deſſus du prix de la vente. Dans le Gloſſaire de Ragueau par de Lauriere, Ed. 1704, on cite un Arrêt du 15 Décembre 1628. confirmatif d'une Sentence du Bailliage de Bellay qui l'adjugea. Pays de Forez.

Henrys, tom. 1. Ed. 1708. L. 3. ch. 3. queſt. 31. où il nomme ce droit rieres-lods, dit qu'il n'eſt dû qu'aux Châtelains, encore leur eſt-il conteſté ; il eſt de 3 ſ. 4 den. pour livre du lod ou du ſixiéme denier des lods ; il en rapporte Arrêt des 11 Juillet 1626. & 27 Août 1639.

Bretonnier ſur cette queſtion dit qu'on lui a aſſuré, que ce droit de Droüilles ou rieres-lods n'eſt que le vingtiéme des lods ; & il ajoute que ce droit n'appartient qu'aux Châtelains *royaux*, non aux Châtelains des Seigneurs, ſuivant un Arrêt ſolemnel du 22 Février 1684.

Cet Arrêt qu'il rapporte tout au long après avoir jugé la queſtion contre le Châtelain du Seigneur s'explique ainſi :

» Faiſant droit ſur les concluſions de notre Procureur Général, » fait défenſes à ladite Caponi & audit Matheron de percevoir le » droit de Droüilles ou rieres-lods (& à tous les Seigneurs dans » l'étendue du Comté de Forez, & leurs Officiers, de prendre » ledit droit, s'ils n'ont d'anciens aveux ou dénombremens & » reconnoiſſances paſſés par leurs Emphitéotes ou titres valables » faiſant mention dudit droit, leſquels titres ils ſeront tenus re- » préſenter pardevant les Juges Royaux où leurs Juſtices reſſortiſ- » ſent, dans trois mois : ordonne que notre Proc. Gén. tiendra la » main à l'exécution du préſent Arrêt ; à cet effet, ſera à ſa requête, » pourſuite & diligence de ſes Subſtituts, chacun dans ſon Reſſort, » lû, publié & affiché, dont il certifiera la Cour dans ſix mois.)

Cet Arrêt eſt le plus ſolemnel qu'on puiſſe ſouhaiter, il eſt certain que ce droit de *Droüilles* ou *rieres-lods* eſt un droit exorbitant qu'il faut reſtraindre autant qu'il eſt poſſible.

Il m'eſt tombé dans les mains une petite Brochure *in*-4°. imprimée à Dijon, avec permiſſion, chez Antoine Defay, l'année n'y Savoye.

eſt pas, mais je la crois de 1710, parce que j'ai une pareille Brochure de cette année du même Auteur, ſur les ſervis & devoirs Seigneuriaux, imprimée chez le même en 1710. & les deux Brochures ne font vraiſemblablement qu'un même corps d'ouvrage.

Au ſurplus, je n'aſſure pas la date; ces deux Brochures me viennent de chez Me Berroyer.

Cette premiere Brochure, dont je parle, eſt intitulée, *Traité des Lods*, par Gaſpard Bailly, Avocat au Souverain Sénat de Savoye. Le Lecteur ne ſera pas fâché que je lui en donne un petit extrait, je le lui aſſure fidele.

Au chapitre 2. l'Auteur dit qu'en Savoye il y a pluſieurs ſortes de lods; les uns appeliés *Plaits*, que l'on paye dans la Province de Maurienne, & lieux circonvoiſins; les autres appellés, *la Soufferte*.

Chapitre 3. aux Provinces de Maurienne & de Tarentaiſe, le lod ſe paye par la mort de l'Emphiteote ou du Seigneur.

En Maurienne, il ne ſe paye qu'à la mort de l'Emphiteote, il ſe paye de la valeur de la ſucceſſion, que l'on appelle hoirie, en quelques lieux, de 14. deux, en d'autres de 12. deux.

Pour cela on diſirait les frais, les dettes, les legs-pies, les dots, les ſervies, les tailles & les autres cenſes; il faut, dit l'Auteur, rendre l'hoirie franche, & après en faire l'eſtimation, jugé en faveur des Habitans de Montamont, contre Varin, Fermier.

En autres lieux le plaid ſe paye par la mort du Seigneur, à proportion de la valeur des biens feodaux; c'eſt la ſixiéme partie de ce que le fonds a été évalué, ſans que le Seigneur ſoit obligé de payer aucune dette, & retire la ſixiéme partie de la valeur franche de toute charge, s'il n'y a reconnoiſſances particulieres ou uſages des lieux.

Chapitre 4. *la Soufferte* eſt, lorſque le Seigneur ſouffre qu'un homme franc achette un fonds taillable; alors le franc paye la ſoufferte pour le rendre capable de poſſéder fonds taillable. *

Si l'homme taillable poſſede un fonds franc, *id eſt*, de ſimple fief, n'y étant aſtraint à aucune condition taillable, la ſoufferte eſt dûe, & ce outre les lods; tellement dit l'Auteur, qu'il faut payer double lod.

La ſoufferte ne ſe paye qu'une fois par le premier acheteur, ſes deſcendans ne la payent pas.

* *Vide* Collet, ſur les Statuts de Savoye. L. 3.
Vide Le nouveau du Cange, ſur le mot *Sufferta*, ou *Sufferentia*.

Le fonds taillable, quoique poſſédé par un franc, ne perd pas ſa taillabilité impoſée.

Ce droit de ſoufferte n'eſt exprimé que dans les reconnoiſſances, & n'eſt pas de droit commun.

Au reſte, la Juriſprudence ſur les lods pour Contrat de vente, donation, ſucceſſion au Sénat de Savoye, reſſemble aſſez à la nôtre, ſuivant les déciſions de l'Auteur. Cependant il y a quelques différences notables.

1°. Les lods y ſont dûs par Coutume du Pays, non par diſpoſition de Droit, & ſe payent en vente volontaire, comme en vente par decret, appellée judicielle ou par ſubhaſtations.

2°. Quoique la vente judicielle ſoit nulle, comme faite contre la forme du Statut, les lods ne ſont pas moins dûs, parce que quoiques nulles, ces ſubhaſtations tiennent au préjudice du débiteur, qui ne peut les impugner ni contredire, qu'il n'offre au créancier ſon principal & intérêts. Différence.

3°. Le command eſt d'uſage en Savoye, on y achette pour ſoi ou pour un autre en toutes ventes; la nomination de l'ami doit être faite dans 40 jours, & dans le même tems l'ami doit accepter; autrement double lod, ſi l'acceptation eſt après les 40 jours.

Dans la Province de Fauſſigni on a un an pour faire cette déclaration.

Il faut que l'ami ſubiſſe les mêmes clauſes, qu'il n'y ait pas un prix différent, autrement double lod.

4°. Les lods ſont dûs ſans attendre la priſe de poſſeſſion réelle de l'Acquéreur. Arrêt de la Chambre des Comptes de 1639.

5°. Dans la vente par ſubhaſtation, on ne peut demander aucun lod avant ſix mois depuis l'adjudication, qui eſt le tems que l'on donne au débiteur pour racheter ſon fonds, ſi par un Arrêt du Senat les ſix mois ſont prorogés, le lod ne s'exige qu'après cette prorogation. Difference.

6°. Si on vend une maiſon & meubles, *unico prætio*, on diſtrait le prix des meubles qui peuvent être enlevés ſans détériorer le fonds, & on n'en paye pas les lods; mais ceux qui ne peuvent s'emporter ſans détérioration, ſont partie du prix du fonds. *Idem* des fruits, ceux qui ſont coupés ne ſont partie du prix. *Secùs* de ceux qui ſont pendans par les racines.

7°. Si pluſieurs fonds ſont vendus, *unico prætio*, on diſtingue: ou ils ſont d'un même fief, alors on ne diſtingue point; s'ils ſont de pluſieurs fiefs, chaque Seigneur peut demander ſon lod.

8°. Le lod eſt dû d'un fonds donné en paiement.

Différence. 9°. On doit des lods d'un Contrat d'albergement, jugé au Sénat en 1620. C'eſt un bail emphiteotique.

10°. En échange on ne doit que moitié lod, ſi l'échange eſt égal ; s'il y a une plus value, on paye moitié lod de ce qui ſera égal, & lod entier de la plus value.

11°. On paye moitié lod ſeulement de la donation, ſi elle n'eſt de pere à fils, auquel cas on ne doit rien.

Différence. 12°. Si la donation porte réſerve d'uſufruit, le lod ne ſe paye qu'après le trépas de l'uſufruitier ; parce que, dit l'Auteur, il faut que le Contrat ſorte ſon plein effet, avant de payer le lod, ce qui ne ſe peut dire qu'après l'uſufruit fini. (Le Lecteur jugera par ce que j'ai dit *ſuprà*, & ſur le Relief, ſi cet uſage eſt dans les principes.

13°. Les lods ſont dûs d'un Contrat d'hypoteque, & par Edit du Prince de Savoye du 20 Décembre 1605. il ne paye qu'après 10 ans, que les débiteurs ont pour reprendre leurs fonds donnés. (C'eſt une eſpéce d'antichréſe.)

Différence. 14°. Mais la femme qui tient pour ſa dot, les biens de ſon mari en hypoteque, quoiqu'elle poſſede après dix ans, ne doit point de lods. Jugé par le Sénat le 2 Juin 1629.

15°. Les Communautés qui acquierent des fonds, doivent payer lods de 20 ans en 20 ans, à cauſe de l'amortiſſement. Jugé par le Senat le 14 Juin 1658. contre les Religieuſes Carmelites de Chambery pour l'Hôpital de Saint François. (Cela tient lieu d'indemnité une fois payée.)

Différence. 16°. Abandon de biens à ſes créanciers doit lods, parce que, dit l'Auteur, cette ceſſion eſt vente. (Cela eſt contre le principe, des créanciers unis n'acceptent la ceſſion que pour vendre.)

17°. Si par un même Contrat, & pour un même prix on vend des fonds allodiaux, & des fonds tenus en fief, les lods ne ſe payent que des fonds tenus en fief.

18°. Un Seigneur à qui un tenancier doit des ſervis, & des lods, donne quittance des ſervis ſans réſerve des lods, il peut encore demander ſes lods ; & telle eſt, dit l'Auteur, la plus commune opinion, ſuivant les Arrêts rapportés par M. le Préſident Favre, déciſ. 14. cod. *de jure emphiteutico*.

Différence. 19°. Ne ſont dûs des lods pour hoirie, acceptation d'icelle, quoique l'héritier ſoit étranger, non plus que pour les légats & fideicommis.

20°. Lods ne ſont dûs d'un partage, ni d'une tranſaction pour biens échûs entre cohéritiers.

21°. Mais sont dûs, si *après partage*, l'un vend sa part à un autre cohéritier.

22°. Les lods ne sont dûs d'une Transaction, soit que l'héritage demeure au possesseur, soit qu'il passe à celui qui le demande, & qu'il y ait argent. Difference.

L'Auteur dit, que cette opinion est reçue dans les Parlemens qui ne font aucune distinction ; il se trompe, *vide* ce que j'en ai dit ci-dessus & dans mon Traité du Relief.

23°. Les lods ne sont dûs d'un contrat nul, mais il faut pour cela que le fonds n'ait point été transferé à l'acquéreur, car s'il a été transferé alors, tout nul qu'il soit, il produit des lods. Jugé en la Chambre des Comptes en 1645. & par le Sénat. Difference.

Je ne crois pas cette Jurisprudence dans les vrais principes. *Vide* le Chapitre de la résolution des Contrats, *suprà*.

24°. Les lods se prescrivent par l'espace de 30 à 40 ans.

Voilà l'extrait des plus fortes décisions de ce petit Traité.

Disons un mot des servis & devoirs Seigneuriaux du Païs de Savoye, suivant le même Auteur.

Par Edit de Savoye on a ôté la commise des Emphiteotes, qui avoit lieu, au profit des Seigneurs, faute de payement de la redevance pendant trois années consécutives.

Les arrérages des servis ne peuvent être demandés que de cinq ans. Edit de Charles Emanuel Premier, du pénultiéme Juin 1587.

Par Arrêt de Reglement du Sénat du 7 Juillet 1596. jugé que la prescription des cinq ans, pour les servis, se commencera au terme échû de l'Edit, jusqu'à la demande, en rétrogradant, & pour les arrérages échûs avant l'Edit, on en pouvoit demander 29 années.

On distingue les servis portables & ceux qui ne le sont pas.

Quant aux portables, la proclamation qui se fait à l'Eglise, toutes les années, sert d'interpellation, moyennant ce ne se prescrivent. Pour les autres faut une interpellation ou demande.

On adjuge les cinq ans avant l'interpellation, & cinq ans après cela fait dix ans.

On paye les arrérages de servis à la commune valeur, si le possesseur n'est en demeure ; s'il est en demeure, il les paye à la haute valeur.

Quand deux Seigneurs demandent des servis sur une même piéce, l'emphiteote n'est obligé de payer à aucun, jusqu'à ce qu'on ait *débrigué* le fief pour sçavoir à qui la piéce appartiendra ; pas même si l'un des Seigneurs offroit de donner caution.

Débriguer le fief; c'eſt-à-dire, vérifier ſi la piece eſt dans l'étendue du fief de l'un ou de l'autre.

Le Seigneur agiſſant par action hypotécaire, eſt préféré à tous créanciers de l'emphiteote, non-ſeulement ſur les domaines dépendans de ſon fief, mais auſſi ſur les autres biens de l'emphiteote, ſi par la reconnoiſſance emphiteotique, ces biens particuliers de l'emphiteote y ſoient obligés. L'Auteur aſſure que telle eſt la Juriſprudence du Senat.

On diſtingue deux ſortes de corvées, les perſonnelles & les réelles, elles ne tombent point en arrérages ſi elles n'ont été demandées, & elles ne peuvent être cédées.

L'aliénation des fiefs & ventes feodales eſt permiſe en Savoye, les anciens Edits qui la prohiboient étant abrogés. M. le Préſident Favre, déciſ. 34. cod. *de jur. emph.*

De ce que deſſus, j'eſtime qu'en Savoye, il faut, outre la ſoufferte, diſtinguer deux ſortes de droits de lods; les uns qui ſont une eſpéce *de Rachat*, qui ſe payent par l'héritier à la mutation de l'emphiteote, ou par l'emphiteote encore à la mort du Seigneur, ſuivant l'uſage des Païs, & s'appelle *Plaid*, comme en Dauphiné, & eſt de 12. deux, ou de 14. deux. Les autres qui ſe payent par tranſlation de domaine, ſoit par vente ou acte équipolent à vente, échange, ſuivant notre Auteur, ch. 1. ils ſont de la ſixiéme partie du prix. Je crois que cet uſage eſt emprunté du Dauphiné, qui les regle au ſixiéme, qui eſt 3 ſ. 4 d. pour liv. ſuivant Salvaing, chap. 79. ſauf s'il y a titres ou uſages locaux contraires, *id eſt*, de ſix Ecus, un; non pour 5. un qui ſeroit 4 ſ.

Ce qui me détermine à cela, c'eſt que Salvaing dans ſon uſage des Fiefs, ch. 1. remarque, que la Savoye eſt une ancienne portion du Dauphiné. Voici ſes termes: *Et comme les Païs changent de nom de tems en tems par divers accidens; une partie du Dauphiné fut compriſe ſous celui de* Sabaudia, *ou plutôt* Sapaudia, *que la Savoye a retenu.* De-là les droits Seigneuriaux y ſont à peu-près les mêmes, p. e. En donation on n'y paye que mi-lod. Salvaing, ch. 80. *Idem* en Savoye, de même en échange.

Si, dit l'Auteur du petit Traité, il n'y a plus-value, auquel cas on paye le lod de la plus-value, c'eſt la même choſe qu'en Dauphiné. Salvaing, *ibid.* Et ainſi de pluſieurs autres Actes; on n'a qu'à confronter Salvaing avec l'extrait que je viens de donner de notre Auteur, on verra que les regles ſont preſque les mêmes pour le Dauphiné & pour la Savoye.

Fin du troiſiéme Volume.

TABLE

TABLE DES MATIERES

CONTENUES EN CE VOLUME.

A

Abandon de biens.

SI en *Savoye*, celui fait à ſes *Créanciers*, doit lods, 558

Accenſement.

Ce qu'eſt le premier, 324 & *ſuiv.* 325

Pourquoi pris autrefois, 325* 328*

Voyez *Démembrement.*

Acquereurs.

Pourquoi celui de la *mouvance* féodale ne réunira pas plus au *Fief* qu'il auroit déjà, que celui de la *directe* cenſuelle, 96 & *ſuiv.*

Eſpèce de la Sentence qui l'a jugé ainſi, 97 & *ſuiv.*

Voyez *Douaire. Decret. Servitudes. Dumoulin.*

S'il leur eſt permis de faire le *decret*, 237

Voyez *Droits* ſeigneuriaux. *Ordre* du Saint-Eſprit.

Si n'étant point *Adjudicataires*, il eſt dû doubles *droits* au *Seigneur*, 240 & *ſuiv.*

S'il eſt dû de nouveaux *droits*, quand ils ſont convenus d'une *Retroceſſion*, 240 & *ſuiv.*

S'ils doivent de nouveaux *droits*, lorſqu'avant les quarante jours expirés qu'ils ont pour nommer, ils vont à la *foi* & la font en leurs noms, ou ſe font enſaiſiner en leurs noms, payent les droits, ſans déclarer que c'eſt pour eux ou pour celui qu'ils doivent nommer, & qu'enſuite ils nomment avant les quarante jours expirés, 275

Eſpèce de l'Arrêt ſur cette queſtion, *la même & ſuiv.*

Quid, de celui qui eſt nommé pour acquerir, 276 & *ſuiv.*

Voyez *Lods* & Ventes. *Adjudications.*

Si ne payant pas, le *vendeur* rentre dans ſon bien, 291 & *ſuiv.*

Voyez *Droits* ſeigneuriaux.

S'ils peuvent couper *incontinenti* un Bois de haute futaye, & s'il en eſt dû *droits*, 404

Voyez *Dupleſſis. Remeré. Ventes. Command.*

Si celui d'un *heritage* bordelier, ſoit qu'on le lui ait vendu comme *aleu* ou chargé de ſimple *cens*, ſoit qu'il trouve la charge trop forte, peut y renoncer, s'il le veut, 440

Voyez *Chemier.*

Cas où ils doivent les *droits*, 483 & *ſuiv.*

S'ils peuvent être pourſuivis en *reſciſion* de Contrat & pour combien, 492 & *ſuiv.*

Quid, ſi le *Contrat* eſt reſcindé pour léſion d'outre moitié du juſte prix, 494

Acquisitions.

Voyez *Lods* & Ventes.

Si celles pour soi ou pour une autre que l'on nommera produisent doubles *droits*, 273

Actes.

Pourquoi en tous il faut estimer les choses données, 206 & *suiv.*

Ceux qu'on doit examiner scrupuleusement & pourquoi, 469 & *suiv.*

Actions.

Si celles vendues ou cedées operent des *droits*, 471

Voyez *Argentré* (d') *Droits* & actions. *Dumoulin.*

Adheritance.

Ce que c'est; comment elle se fait, 267 & *suiv.*

Pourquoi se fait-elle, 268

Adjudicataires.

Dans quelles Coutumes il est tenu de payer les *droits*, 247

Si, dans les Coutumes, qui chargent le *vendeur* des *droits*, il n'est dit francs deniers, ils doivent *quint* & *requint*, 247 & *suiv.*

Quid, de celui qui n'ayant fait aucun mandement & qui n'a fait aucun acte de propriétaire, 249

Quand en Normandie est-il envoyé en possession, 251

Jugé au Parlement de *Grenoble* que celui, qui differe la levée de son *decret* sous prétexte d'une convention faite avec la partie saisie, doit les *droits*, *la même.*

Quelle formalité s'observe au Parlement de Toulouse à ce sujet, *la même & suiv.*

Dans quel tems doit-il *déclarer* que c'est pour lui que l'adjudication s'est faite, 256

Quid, s'il ne consigne point & que l'on soit obligé de revendre à sa folle enchere, *la même.*

Voyez *Douaire. Dumoulin.*

Si faute de consignation il y a lieu à son adjudication, 257

Si celui qui n'a point consigné doit percevoir les fruits, 257

Quid, s'il se trouve deux ou trois *encherisseurs* insolvables, *la même & suiv.*

Arrêt du Parlement de *Grenoble* sur cette question, 259

Autre de celui de *Paris*, *la même.*

Espece de celui de la Boulaye du même Parlement, *la même.*

Fait de cet Arrêt, *la même & suiv.*

Quid, si cet héritier n'avoit point prévenu l'*Adjudication*, mais l'avoit obtenue comme dernier *Encherisseur*, 260 & *suiv.*

Quid, s'il y en a plusieurs, & qu'un seul soit *Adjudicataire*, doit-il être affranchi des droits de tout ou de sa portion seulement, 261

Quid, si tous contribuoient pour se rendre *Adjudicataires*, *la même.*

S'il acquiert la proprieté en consignant, 265

Quand il doit nommer son *command.* *la même & suiv.*

Adjudications.

Dans celle par decret à la charge de qui se font les *frais* ordinaires des criées, 215

Combien on distingue de sortes de *frais* dans celles qui se font en *Bretagne*, *la même.*

Si dans celle par decret l'*Adjudicataire* est tenu des *droits*, 247

Si elle est faite à un autre qu'à un Procureur en charge, qui fait sa *déclaration* au profit d'un autre, les *Seigneurs* peuvent-ils prendre doubles *droits*, 248 & *suiv.*

Tems où il faut faire cette *déclaration*, 249 & *suiv.* 256

Au Parlement de Toulouse, 251 & *suiv.*

Espece de l'Arrêt de ce Parlement sur cette question, 252 & *suiv.*

Examen du jugé de cet Arrêt, 254 & *suiv.*

Que la Jurisprudence du Parlement de *Paris* sur le tems de faire cette *déclaration* est plus juste, 255

Si en *Normandie* après l'adjudication finale, l'*Acquereur* en doit consigner le prix, 250
Si faute de *consignation* elle a lieu, 257
Comment regardée, *la même.*
Si celles faites à quinzaine ressemblent aux ventes *in diem*, 281
Aînés.
Si en *parage* ils ne peuvent se reserver l'*hommage*, 128
Voyez *Parage. Chemerage. Chef-lieu. Chemier.*
Si en *Anjou* & au *Maine* la *Fille* aînée n'ayant point de *Freres* mâles peut donner en *parage* à ses *puînées*, 141
An, l'aîné mâle, *la même.*
Qu'en *Anjou* le fait de l'aînée ne peut préjudicier à ses *puînés*, qui tiendroient d'elle en *parage*, 144
Aînesse, droit (l') voyez *Collateraux. Fiefs. Parage. Chef lieu.*
Albergement.
Ce que c'est en *Dauphiné*, 424
Voyez *Coutume* de France.
Si on doit des Lods de ce Contrat, 558
Aleu, voyez *Acquereurs.*
Alienation, voyez *Parage. Démembrement* de Fiefs.
Amiens (Coutume d') voyez *Command. Jeu* à cens ou à rente, *Ricard.*
Ameliorations, voyez *Détenteur* Bordelier. *Héritiers. Créanciers.*
Angoumois (Coutume d') voyez *Parage. Préciput. Démembrement* de Fiefs. *Jeu* de Fiefs.
Anjou (Coutume d') voyez *Vicairies. Peres* ou *Freres aînés. Remeré.*
Antichrese.
Dans quel pays ce Contrat a lieu, 370 *& suiv.*
S'il en est dû des *Lods* & Ventes, 371
Quid, si le mari est mort civilement, *la même.*
Quid, dans le cas de *faillite*, *la même.*
Quid, si elle est adjugée à la *Femme* pour l'*augment* ou *douaire*, 372
Si ce Contrat n'est qu'un engagement, 372
Si lorsque le tems en est fixé, elle ouvre les *droits*, *la même.*
Apanages, voyez *Ordre* du Saint-Esprit.
Argent monnoyé.
A quels inconvéniens il a remedié, 228,
Argentré (d')
Combien erroné son système contre *Dumoulin*, sur cette question, Si dans le cas d'une remise de *servitude* par l'*Acquereur*, les droits de *quint* sont dûs, 220 *& suiv.*
Voyez *Dumoulin.*
Sa doctrine sur la vente d'*usufruit*, 412, & sur la maniere dont il est immeuble, 416 *& suiv.*
Sa doctrine sur la verité des *droits* & *actions*, 471 *& suiv.*
Réfuté sur ce qu'il dit que nonobstant la tradition réelle, la *vente* étant au comptant, n'a point transferé la propriété, 486
Ce en quoi il se trouve souvent contraire à *Dumoulin.* 509
Arrhes.
Si elles entrent dans le prix pour les *droits* seigneuriaux, 214
Ce qu'il faut considerer pour décider si elles, ainsi que le *pot* de vin, entrent dans le prix, *la même.*
Voyez *Dumoulin.*
Si lorsqu'il y en a de données on peut se désister, 451
Arriere-Fiefs.
S'ils ont pour origine le *Parage*, 119 *& suiv.*
De tous tems par eux-mêmes de la patrimonialité des *Fiefs*, 120
Arriers-Neveux, voyez *Parage.*
Artois (Coutume d') voyez *Command.*
Avancement d'hoirie.
Si tout ce qui est donné ainsi est sujet aux *droits* seigneuriaux, 388, 392 *& suiv.*
Avantages.
Si la clause par laquelle un défunt

Pere auroit fait entrer tous ses biens dans la seconde *Communauté*, est un avantage prohibé par l'*Edit* des secondes nôces, 375 & *suiv.*

Quid, à l'égard du *Douaire*, attendu les avantages excessifs de l'art. 337 de la Coutume de *Tours*, incompatibles avec le Douaire, 375 & *suiv.*

Si tous ceux faits à un conjoint en secondes ou troisiémes noces sont réduits à une part d'enfant, 376

S'ils sont reputés *dons* par l'Edit des secondes nôces, *la même.*

Aveux, voyez *Parage.*

Auroux des Pommiers (M)

Réponse à son objection sur cette question; S'il se fait une *réunion* de l'héritage acquis au Fief du Seigneur qui acquiert, (3) *Addit.* & *suiv.* 8 & *suiv.*

Quid, de l'acquisition du *cens* ou de la *directe Seigneurie* sans le Fief par le propriétaire de l'héritage dépendant de cette directe, 4 & *suiv.* 8 & *suiv.*

Quid, si l'héritage étant originairement franc & libre de toutes charges de féodalité & censive, est devenu ensuite féodal, a perdu cette féodalité & est devenu en roture, & perd enfin cette qualité de roture, 5 & *suiv.* 8 & *suiv.*

Refuté sur ce qu'il avance, que le *rachat* que le propriétaire de l'héritage censif fait du cens, est plutôt une libération qu'une acquisition, 10 & *suiv.*

Et que par l'acquisition du *cens* par le propriétaire de l'héritage censif il se fait une extinction, 12 & *suiv.*

Même totale & telle qu'il n'y a & ne peut y avoir de *reunion*, qu'elle est impossible, 13 & *suiv.*

Voyez *Fiefs.*

Auvergne, (Coutume d') voyez *Donations.*

B.

Bail à cens.

S'il est reputé vente, 58

Voyez *Emphyteose.*

Bail Emphyteotique.

Comment il differe du *Contrat* libellaire & du precaire, 423

Comment de la *location*, *la même.*

Voyez *Ecclesiastiques.*

Bail à ferme.

Si celui qui passe neuf ans doit des *droits*, 419 & *suiv.*

Bail à rente.

Si mêlé de *vente*, les *droits* en sont dûs, 322

Si, lorsque les Bailleurs se sont désaisis de toute proprieté, ce n'est plus un bail à rente fonciere, *la même* & *suiv.*

Bail à rente rachetable.

Ce que c'est, 56

Baux, voyez *Droits* Seigneuriaux. *Rachat. Detenteur* Bordelier.

Baux à cens avec *deniers* d'entrées.

S'ils divisent le Fief. 27, 37

Ce qu'ils sont dans la Coutume de *Chaulny.*

Pourquoi dans la Coutume de *Ponthieu* avec *deniers* d'entrées ils sont *jeu* de Fief sans profit au dominant de l'aliénateur, 35

Si, dans cette Coutume, ils sont *démembrement*, 37 & *suiv.*

Quid, dans la Coutume de *Nante*, 40

Qu'avec deniers d'entrées ils sont *jeu*, 45 & *suiv.*

Qu'ils étoient dans la Coutume de *Peronne*, *Mondidier* & *Roye*, des *jeux* sans profit, 70

Quid, à présent, *la même.*

Jugé qu'ils sont des *ventes* qui ouvrent le *quint*, *la même* & *suiv.*

Arrêts qui jugent qu'ils n'ouvrent pas le profit du *quint*, 72 & *suiv.*

Reflexion sur la jurisprudence contraire à ces Baux, 76 & *suiv.*

A qui ils se font ordinairement, 77

Cas où ils ne ſont pas un pur *jeu* de Fief ſans profit, 78 & *ſuiv.*
Qu'ils ſont des *jeux* ſans profit, 84
Baux d'héritage, voyez *Paris* (Coutume de)
Baux à rentes foncieres.
Coutume dans laquelle ils ne doivent rien, 496
Bechet (M.) voyez *Chemerage.*
Beraut.
De quoi il fait dépendre le droit de *Chemerage.* 153
Biens, voyez *Centiéme* denier.
Bled, voyez *Detenteur* Bordelier.
Blois (Coutume de) voyez *Parage.*
Bois Taillis.
S'ils ſont reputés *meubles*, 464
Bois de haute Futaye.
Si leur vente produit des *droits*, 403 & *ſuiv.*
Si ſuivant la juriſprudence du Parlement de Paris elle en eſt affranchie, 404
Quid, des autres Parlemens, 405
Pourquoi la juriſprudence de Paris qui exclut cette vente des *droits* eſt la meilleure, *la même & ſuiv.* 407 & *ſuiv.*
S'ils ſont reputés *meubles*, 406
Si par leur vente le fonds eſt aliené, *la même.*
S'ils ſont *immeubles* pour un tems, 407
Quid, ſi un Fief conſiſte en un ſeul, *la même.*
Si le Seigneur peut en ce cas en empêcher la coupe, 408
Voyez *Eaux* & Forêts.
Bordelage.
Dans quelles Provinces en uſage, 426
Son origine, *la même.*
Ce que c'eſt, *la même.*
S'il a lieu pour les maiſons de Villes, *la même.*
Si cette redevance eſt une rente, *la même.*
En quoi il differe du *Cens*, *la même.*
S'il ſe doit payer des Fruits qui ſe levent ſur l'héritage; 427
S'il emporte *directe* Seigneurie, *la même & ſuiv.*
Si pour créer ce droit il faut être *Seigneur* de l'héritage, 427
Si cette redevance peut être due à jour certain, ou ſans jour certain, 428 & *ſuiv.*
Si elle ſe peut *preſcrire*, *la même.*
Si elle eſt portable ou querable, 429
Si ce droit peut être conſtitué par toutes perſonnes, *la même.*
Si le *preneur* à cens peut le créer ſur *cens* d'autrui, *la même.*
En quoi il imite la redevance Emphytéotique, 430
S'il doit être payé tous les ans, *la même.*
Quid, s'il ceſſe d'être payé pendant trois ans de ſuite, *la même.*
Cas où la *commiſe* y a lieu, *la même & ſuiv.*
Quid, ſi le *Detenteur* fait offres réelles des trois années, 432 & *ſuiv.*
Voyez *Héritiers*, *Titre* ſucceſſif.
Douaire.
S'il peut être tout *commis*, 437 & *ſuiv.*
Si par la loi du Pays toutes perſonnes peuvent ſucceder à ce droit, 439
Quels *droits* il ouvre, 427, 441
Pour ſucceder à ce droit quelles qualités il faut avoir, 442, 443 & *ſuiv.*
Si les enfans y ſuccedent, 442
Que pour y ſucceder il faut être parent & commun de *communauté* coutumiere & convenue, 443 & *ſuiv.* 446 & *ſuiv.*
Fait de l'Arrêt du 27 Juillet 1737, qui l'a jugé ainſi, 443 & *ſuiv.*
Quid, à l'égard des deſcendans au premier dégré, 447 & *ſuiv.*
Quid, quand la choſe bordeliere eſt baillée avec la clauſe, parti ou non parti.
Voyez *Detenteur* Bordelier. *Heritiers.*

Si la *représentation* y a lieu, 447
Si les *héritiers* communs ou non communs y succedent, *la même.*
Si dans la Coutume de *Nivernois*, ils sont de libre disposition; sont des *propres*; sont susceptibles de cette qualité; si le défaut de qualité de non commun dans la personne du *Légataire* en ouvre la réversion au *Seigneur*, 448 *& suiv.* 451 *& suiv.*
Fait d'un procès sur cette question, 448 *& suiv.*
En quoi il differe du *Cens*, 450
Objet de son ancien usage, *la même & suiv.*
Quand la *reversion* en est acquise au Seigneur, 456 *& suiv.*
Voyez *Lignager.*
Si la Coutume de *Bourbonnois* le reconnoit, 459
Si ce droit y est comme *Taille* réelle, *la même.*
Si par la Coutume Locale de *Germini* ce droit peut être divisé, 459
Si le *Douaire* coutumier a lieu sur ce droit, *la même.*
Si la cessation de payement pendant trois ans y donne lieu à la *commisse*, 460

Bordes.

Signification de ce terme, 450
Boucheul, (M) voyez *Chemerage.*
Boulogne, (Coutume de) voyez *Démembrement* de Fiefs.
Bourbonnois, (Coutume de) voyez *Bordelage.*

Bouteillier.

Comment il s'explique sur le *Parage.* 119

C

Cambrai, (Coutume de)
Voyez *Command.*
Explication de ses art. I. & III. du Titre I. des *Fiefs*, & de l'art. V. du Titre II. 267 *& suiv.*
Voyez *Fiefs* nobles. *Heritages. Fiefs* cottés.

Cens (le)
Qu'il est le représentatif du *Fief*, 12
Cas où l'on peut le déclarer mort ainsi que la rente seche, 15 *& suiv.*
Si celui portant *directe* Seigneurie peut être déclaré mort, *la même.*
Quid, de celui qui est aliené par le Vassal, 33
Voyez *Emphiteote. Acquereurs. Vassaux. Bordelage.*
S'il emporte *directe* Seigneurie, 41
S'il emporte la retention de *foi*, *la même.*
Voyez *Rentes. Démembrement. Rentes* foncieres.
Que, lorsqu'il est vendu au preneur qui ne fait pas déclaration de non-réunion, si le Dominant opte le *quint*, ce preneur, acquereur de la *censive* due sur son héritage, fera la *foi* au Dominant, non de la censive acquise, mais de l'*héritage* devenu féodal; *quid*, lorsqu'il est vendu à un autre qu'au preneur, & que le Dominant se contente du *quint*, 95 *& suiv.*
Voyez *Jeu* de Fiefs. *Justice. Auroux* des Pommiers. (M)
Comment il se prescrit en Bourbonnois, 18 *Addit.*
Les deux choses qu'il faut y distinguer, 23

Cens sur cens ne vaut.

Si cette maxime est universellement reçue, 425
Censives, voyez *Fiefs. Cens. Domaine* direct. *Jeu* de Fiefs.

Centiéme denier.

Son établissement, 206
Si un *immeuble* donné ou promis par le contrat de Mariage, y est sujet. 388
Quels biens en sont exemts, *la même.*
Cessionnaires, voyez *Parage.*
Cessions, voyez *Mouvance.*

Chambellage.
Ce que c'eſt que ce droit, 69
S'il eſt dû à toute mutation, *la même.* (*a*) (*b*)
Chantereau le Febvre.
Son erreur relevée, 102
Charges.
Si celle ajoutée au *contrat* fait partie du prix, 221
Charte de *Philippe* Auguſte,
Sur le *Parage*, 121 *& ſuiv.*
Son but, 122
Qu'elle n'eſt qu'un accord & une convention entre pluſieurs *Seigneurs*, *la même & ſuiv.*
Qu'il n'a point voulu que ce fût une Ordonnance du Royaume, 123, 126
Si elle a eu lieu, ſi elle a toujours ſubſiſté, ſi elle a fait Loi du Royaume, *la même & ſuiv.*
Preuve qu'elle n'a pas été ſuivie même dans les Provinces immédiatement ſoumiſes au Roi, 124 & *ſuiv.*
Terres où elle a eu lieu, 126
Chaulni (Coutume de) voyez *Baux* à cens.
Chaumont (Coutume de) voyez *Jeu* de Fief.
Chef lieu.
Qu'il ne peut jamais tomber au *puîné* ſans une dérogation & renonciation au droit d'*aîneſſe* par l'*aîné*, 154 *& ſuiv.*
Voyez *Fiefs*, *Chemerage.*
Chemerage.
Quel eſt ce droit, 146 *& ſuiv.* 154
S'il eſt attaché à celui qui par le partage a le chef-lieu, 151
Quid, en *Poitou*, *la même & ſuiv.*
Qu'il appartient à l'*aîné* des enfans ſoit fils ou fille, s'il n'y a que des filles; *quid*, dans les Coutumes où le *Parage* n'a lieu qu'entre *filles*, 154 *& ſuiv.* 157
Quid, ſi, quoique le preciput de l'*aîné* étoit mis dans un lot qui échoiroit à un *puîné*, l'aîné ne renonce pas expreſſement 155
Quid, s'il y a une renonciation expreſſe par l'*aîné* à ſon preciput, & convenance que ce droit paſſera à celui qui aura le *chef* lieu, *la même.*
Quid, ſi l'*aîné* obtient reſtitution, *la même.*
A la mort d'un des *puînés*, qui laiſſant pluſieurs enfans, qui regardent la part de leur pere, comme leur *fief*, l'*aîné* deſdits enfans, en ſubdiviſant cette portion, peut-il s'attribuer ce droit ſur les portions des puînés de cette ſubdiviſion, ſans préjudice du premier chemerage, qui ſubſiſte ſur le fief en entier, 157 *& ſuiv.* 190 *& ſuiv.*
Quid, en *Poitou*, 158 *& ſuiv.*
Opinion de *Conſtant* ſur cette queſtion, 158 *& ſuiv.*
De *Boucheul*, 159 *& ſuiv.*
Et de *Bechet*, 160 *& ſuiv.*
Solution de cette queſtion, 161 *& ſuiv.*
Voyez *Berault.*
S'il a lieu entre collateraux, 155 *& ſuiv.*
Si dans les Coutumes d'Anjou & du Maine le ſecond chemerage y eſt admis, 157
Quid, dans les autres Coutumes, 158
Voyez *Parage. Lelet.*
Pourquoi ce droit eſt inutile dans une portion cadette ſubdiviſée, 162 *& ſuiv.*
Et contraire au droit des Coutumes de *Poitou*, de *S. Jean d'Angely* & de l'*Uſance* de Saintes, 163 *& ſuiv.*
Voyez *Parage.*
Si l'*aîné* peut convenir que ce droit paſſera au *puîné*, & ſi cette convention operera contre lui & les autres *parageurs*, 170
Chemier.
Ce que c'eſt dans le parage, 131
S'il eſt obligé de payer les droits au *Seigneur* dominant, 132
Si l'*aîné* des filles nobles qui eſt la

chemiere de ſes ſœurs, eſt mariée à un roturier, ſes *puinés*, mariée à des *Nobles*, ſont-elles tenues de tenir d'elle en *parage*, 142
Quand elle perd ſon droit de chemiere, 144
Si par la mort du chemier les portions cadettes ſont ouvertes à la *ſaiſie* féodale, 145
Quid, s'il n'a pas fait la *foi*, *la même & ſuiv.*
Si en ce cas les puinés peuvent demander main levée, ſans néceſſité d'offrir l'*hommage*, 145 *& ſuiv.*
S'il a juriſdiction ſur ſes parageurs, 174
Quid, ſi le *parage* eſt fini, *la même & ſuiv.*
Voyez *Poitou* (Coutume de) *Parage.*
Si la vente par lui faite à un *parageur* fait finir le *Parage*, 182 *& ſuiv.*
Quid, s'il vend à ſon fils, 183
Quid, de la donation faite à un collateral, *la même & ſuiv.*
Si, tranſportant toute ſa portion, retenu à lui l'*hommage* ſur ce qu'il aliéne, ou ſeulement le *chef lieu* & retient le ſurplus, il demeure chemier des puinés, ou l'*acquereur* doit faire l'hommage, 185, 186 *& ſuiv.*
Quid, ſi le Seigneur dominant approuve ou non la convenance, 187
Quid, ſi c'eſt un *fief* qui n'a point de chef d'*hommage*; & ſi en alienant ſa portion, il retient le tiers de ſon domaine avec l'hommage & devoir ſur ce qu'il aliene, *la même & ſuiv.*
Si y ayant mutation de chemier, le dominant leve tous ſes droits, 189
Quid, ſi la portion cadette eſt vendue ou autrement tranſportée au dominant, *la même & ſuiv.*
S'il eſt en droit de demander l'hommage à ſon dominant devenu ſon vaſſal, 190
Voyez *Seigneur* dominant.
De tous ſes enfans, lorſqu'il meurt, laiſſant fils ou fille, qui ſuccedera au droit de *chemerage*, & à qui appartiendront les *ventes* & *honneurs* des portions cadettes vendues & alienées, 196
Quid, quant au profit de *vente* des portions cadettes des premiers *parageurs* & des autres profits du *fief*, *la même.*
Si faiſant partage, ou avant le partage il acquiert la portion d'un *parageur*, à qui les *droits* de cette portion vendue appartiennent-ils? 198
Quid, lorſque la vente a été faite à un autre qu'à lui, 199
Solution de ces queſtions, *la même & ſuiv.*
Quand les parts cadettes lui appartiennent, 200

Chopin.

Preuve qu'il apporte de l'abolition de l'Ordonnance de 1210 ſur le *parage*, 125

Clermont (Coutume de) Voyez *Démembrement* de Fiefs. *Ricard.*

Coheritiers.

Si en *parage* ils ſe trouvent diſpenſés de porter la *foi*, & de reconnoître le *Seigneur* dominant du *fief*, 131
Voyez *Parage.*

Collateraux.

Si, lorſque la Coutume ne parle que du *parage* legal entre *enfans*, ſans faire mention textuelle du parage *conventionnel*, n'y ayant point entre eux droit d'*aîneſſe* ou autres communs d'un *fief*, ils peuvent *partage*, faiſant établir un parage *conventionnel*, 132 *& ſuiv.*
Voyez *Parage*,

Command.

Qui eſt celui ainſi nommé, 261
Dans quel tems il doit être nommé, 262
Quando, dans la Coutume de *Peronne*

ne, 262
Quando, dans celle d'*Amiens*, 263 *& ſuiv.*
Quando, dans celle d'*Artois*, 264 *& ſuiv.*
Concluſion ſur cette queſtion, 265 *& ſuiv.*
Diſpoſition de la Coutume de *Cambrai* ſur cette queſtion, 266 *& ſuiv.*
S'il doit être déclaré adjudicataire pour le même prix, 263
Si la validité de ſa nomination dépend de la ſaiſine, 266
En acquiſition de *fief* par la Coutume de *Cambrai* dans quel tems doit-il être déclaré, 269
Quel tems eſt requis pour ſa nomination en héritages *main ferme*, *la même*.
Que ſa nomination ſe doit faire pour le même prix de l'acquiſition, 271 *& ſuiv.*
Si ſon acceptation eſt une ratification de ſa *déclaration* & nomination, 272
Quid, par rapport à la *déclaration* ou nomination de l'inconnu lors du *Contrat*, 272
Quid, de celle faite d'un *enfant* qui n'étoit ni né ni conçu lors de l'acquiſition, *la même & ſuiv.*
S'il eſt néceſſaire que la déclaration ſoit faite au profit d'une perſonne capable, 271 *& ſuiv.*
Si celui qui eſt mort civilement, quoique réhabilité, le peut être d'un *Acquereur*, 273
Quid, s'il eſt condamné à mort par contumace, & qu'il la purge, *la même & ſuiv.*
S'il faut avoir égard au tems de *l'acquiſition* que l'on *déclare* à ſon profit ou à celui de la nomination, 274 *& ſuiv.*
Si ayant été nommé & n'acceptant pas, il y a lieu à une double mutation, 277
Arrêt intervenu ſur cette queſtion, 277 *& ſuiv.*
Dans quel tems il doit être nommé en vente volontaire par la Coutume d'*Auvergne*, 278
Quid, en vente par Decret, *la même*.
S'il eſt d'uſage en *Savoye*, 557
Commandeurs & *Officiers* de l'Ordre du S. Eſprit & *Secretaires* du Roi.
S'ils ſont tenus de payer au profit du *Roi* les *droits* d'échanges des terres & des biens qu'ils ont acquis à titre d'échange, 531
Arrêt qui juge l'affirmative, *la même*.
Commiſe (la)
Cas où elle a lieu en *Bourbonnois*, 16 *Addit.*
Voyez *Bordelage*. *Détenteur* bordelier. *Emphiteoſe*.
Communauté (la)
Voyez *Conquêts*. *Avantage*. *Bordelage*.
Si elle a lieu en *Auvergne*, 364
Voyez *Lods* & ventes.
Ce qu'eſt la Coutumiere dans la Coutume du *Nivernois*, 443
Communautés.
Si en *Savoye* celles qui acquierent des fonds doivent payer *lods*, 558
Complant.
Ce que c'eſt, 425
Si ce *droit* eſt Seigneurial, 426
Conquêts.
Si l'abandon d'un fait à une *femme* ſéparée de biens, qui avoit renoncé à la *Communauté*, ouvre le droit de *Quint*, 358 *& ſuiv.*
Si cet abandon dans le cas de la renonciation à la *Communauté* opere *mutation*, & par conſequent ouvre les *droits*, 359
Conteſtation dont cette queſtion a formé la matiere, *la même & ſuiv.*
Eſpece d'un procès pendant en la premiere des Enquêtes, décidé par l'Auteur, ſur cette queſtion, 360 *& ſuiv.*
Quid, ſi l'on donnoit à une ſeconde

femme des conquêts d'une premiere *Communauté*, 362 *& ſuiv.* 363 *& ſuiv.*
Voyez *Repriſe.*
Conſignation, voyez *Adjudications.*
Conſtant, voyez *Chemerage.*
Contrat libellaire, voyez *Bail* emphytéotique.
Contrat pignoratif.
Qu'il a un titre perpétuel, & eſpece où on ne peut le *preſcrire*, 296
S'il transfere la propriété au créancier, 299
En quoi il differe du *remeré*, 300
S'il ſouffre la preſcription, *la même.*
S'il eſt d'uſage en *Angoumois*, 302
S'il produit des *lods* & ventes, *la même & ſuiv.*
S'il ſe peut faire en *Angoumois* pour un tems moindre de dix ans, 303
S'il en eſt du droit quand l'engagiſte après le tems convenu tranſporte la choſe à un autre, *la même & ſuiv.*
Contrats.
Quand ils ouvrent les droits de *Quint* & de *Lods.* 202 *& ſuiv.*
Voyez *Decret. Vente. Command.*
Comment fixer ce qui forme & ce qui entre dans leur prix, & qui peut augmenter les droits, 213
Que tout ce qui tourne au profit du *Vendeur* en forme le prix & entre dans le prix, *la même & ſuiv.*
Voyez *Réſolution* des Contrats. *Dumoulin. Droits* Seigneuriaux.
Quelles ſont les choſes qui entrent dans le prix, & celles qui n'y entrent pas, 214 *& ſuiv.*
Si toutes les charges qui y ſont portées & reductibles en argent, font partie du prix & augmentent les *droits*, 216
Voyez *Rentes.*
Que tous ceux de *Vente* ou qui équipollent à la vente doivent des *droits*, ſans cependant que le *retrait* les ouvre, 223
Quid, ſi un acquéreur craignant l'action d'un *Lignager*, vend à un Lignager, qui pouvoit retirer, mais qui n'avoit pas intenté l'action, 223
Quid, de celui qui vend un héritage dont le fils après avoir ſommé l'*acquéreur* de lui remettre l'héritage, avec offre de lui payer la ſomme & loyaux coûts, & repris ſon bien, ſe fait Religieux, & avant remet l'héritage à ſon pere ſur qui il avoit été vendu, 223 *& ſuiv.*
Voyez *Douaire. Décret. Quint.*
Raiſons pour leſquelles la reſciſion la mieux fondée & la mieux établie par l'acte qui les reſcindroit, eſt une remiſe volontaire, 483
Voyez *Hypoteques.*
Copartageans, voyez *Parage.*
Corvées.
En *Savoye* de combien de ſortes, 560
Si elles tombent en arrérages, *la même.*
Si elles peuvent être cedées, *la même.*
Courratiers ou *Corratiers.*
Qui l'on entend par ſes termes, 214
Coutume de France.
Ce qu'on appelle ainſi, 211
Coutumes.
Comment elles appellent ceux qui tiennent en *parage*, 147
Leur différence ſur la durée du *parage* légal. 150 *& ſuiv.*
Créances hypothéquaires, voyez *Donations.*
Créanciers.
Recours de celui du *détempteur* bordelier, 438 *& ſuiv.*
S'il a ſon hypothéque ſur les *améliorations*, 439
Voyez *Lods* & ventes, *Abandon* des biens.
Criées.
Si les frais ordinaires des criées augmentent les *Lods* ou le *Quint*, *Cujas.* 215
Sa définition du *parage*, 118

D.

Dation en paiement.
SI ce contrat équipolle à celui de *Vente*, 350
S'il en eſt dû des *droits*, *la même.*
Comment il ſe diviſe & ſe forme, *la même.*
Exemple de ce contrat, *la même & ſ.*
Eſt ſuſceptible de beaucoup de détours, 351
S'il donne lieu à l'ouverture des *droits*, *la même.*
Quid, ſi un héritage eſt donné pour un autre, *la meſme.*
Quid, pour choſes mobiliaires eſtimées ou non, *la même & ſuiv.*
Si c'eſt le cas de ce contrat qu'une remiſe de dot par le contrat de mariage par un acte fait peu de jours après, 352 *& ſuiv.*
Cas où il n'en eſt point dû *droit*, 353
Cas où il ne produit aucun *droit*, 354
Quid, lorſqu'un homme à ſon décès laiſſe des *héritiers* qui ſont en même tems ſes *créanciers*, leſquels paſſent deux actes : dont le premier porte qu'ils prendront des biens en paiement de leur dû ; le ſecond, qu'ils partageront le ſurplus, *la meſme & ſuiv.*
S'il a lieu pour l'emploi des deniers dotaux, 355 *& ſuiv.*
Si en ce cas les droits de *Quint* ou de *Lods* en ſont dûs, 356
Quand il les ouvre, 364
Quid, dans le cas d'une *femme* ſéparée par contrat de mariage, & qui s'étant obligée avec ſon *mari* & ayant payé, en prendroit recompenſe ſur les *acquêts* faits pendant le mariage, 364
Dauphiné (le) voyez *Albergement.*
Débiteurs, voyez *Lods* & Ventes.
Debriguer le fief.
Ce que c'eſt, 560
Déclaration.
Si celle faite au profit d'un condamné à mort ouvre de nouveaux *droits*, 375
Decret.
Comment il ſe nomme en Bretagne, 216
S'il eſt dû de nouveaux *droits* quand l'*acquéreur* en fait faire ſur lui un volontaire, 237 *& ſuiv.*
Objet du volontaire, 237
Voyez *Ventes.*
Si le volontaire ſtipulé ou non ſtipulé donne ouverture aux *droits* Seigneuriaux, 237
Quid, en *Normandie*, *la meſme & ſ.*
A quel *Seigneur* ou *Fermier* les *droits* doivent-ils appartenir dans le cas du volontaire, devenu forcé, ou même ſans être forcé, *la meſme & ſuiv.*
Quid, ſi les droits ſont optés, 238
Quid, ſi lors du *contrat* il y avoit un *Seigneur* ou *Fermier*, *la meſme & ſuiv.* 240 *& ſuiv.*
Quid, s'il étoit dit au *contrat* que l'acquéreur n'entreroit en jouiſſance qu'après le décret, 239 *& ſuiv.*
Quid ſi *l'acquéreur* qui en fait ſur lui un volontaire, n'eſt pas adjudicataire, 240
Quid, s'il a été forcé par des ſurencheres, 240 *& ſuiv.*
Quid, ſi l'*acquéreur* n'avoit point entrée en jouiſſance juſqu'au Décret, 241
Quid, s'il eſt forcé par les ſurencheres des créanciers de ſon *vendeur* oppoſant au Decret, 243
Quand le *Seigneur* ou *le Fermier* a le choix de prendre les droits du Décret, *la meſme.*
Jugé que les ſeconds *droits* appartiennent au *Fermier* lors du contrat, 244 *& ſuiv.*
Le volontaire & le *contrat* ne ſont qu'un ſeul & même acte, 239 *& ſuiv.*
S'il confere une nouvelle propriété, 240

Quand au Parlement de *Toulouſe* eſt-il parfait, 253
Quel tems y eſt donné pour l'exécuter, *la meſme.*
Si on peut demander les *lods* avant ſon exécution, *la meſme.*
Si le ſubrogé qui fait faire à ſon profit l'exécution du Décret doit doubles droits, 254
Si la partie ſaiſie obtenant le *rabatement* du Decret eſt tenue de payer *lods.* *la meſme.*
Combien dure ce *rabatement*, 255
Quid, de celui en Juſtice ſubalterne, & de celui en Cour Souveraine, *la meſme.*

Delaître.

Son Commentaire ſur l'article 189 de *Sens* examiné, 59 *& ſuiv.*
Démembrement de fief.
Ce que c'eſt; en quoi il differe du Jeu de fief, 3 *& ſuiv.*
Voyez *Jeu* de fief. *Directe* cenſuelle. *Prohibition. Vaſſaux. Vente.*
S'il eſt admis par la Coutume d'*Amiens*, 4
Quel y eſt ſon effet, *la meſme & ſuiv.*
S'il y a lieu dans les *aliénations* volontaires, 5
Quid, dans le partage des *ſucceſſions*, *la meſme.*
S'il y a lieu quand les héritiers codonataires & colegataires poſſedent par indivis, *la même.*
Si tous actes volontaires ou forcés portant diviſion de fief l'emportent, 7
Ce que c'eſt dans la Coutume de *Boulogne*, 7, 32
S'il y eſt admis, 7
Comment défini par celle de *Vermandois* & d'*Artois*, 8
Quomodo, par celle de *Bretagne*, 9
S'il ſe peut faire par le *Seigneur* ſans le conſentement du *Vaſſal*, 10, 49 *& vice verſa.* 10, 49
Voyez *la Lande.*
Si pour ſa validité le conſentement du *Seigneur* eſt requis, 21 *& ſuiv.*
Si dans la Coutume d'*Orléans* il eſt permis ſans le conſentement du *Seigneur*, 22 *& ſuiv.* 28
Quid, dans celle de *Montargis*, *la meſme & ſuiv.*
Quid, dans celle de *Chaulni*, 29 *& ſuiv.* 31 *& ſuiv.*
Quid, dans celle de *Vermandois*, 30
Quand il eſt fait contre le droit commun, 31
S'il a lieu dans la Coutume d'*Eſtampes*, 33
Par celle de *Ponthieu* il eſt diſtingué du *Jeu* de fief, 34
Si par cette Coutume le *Seigneur* n'y conſentant pas, il a lieu, 35 *& ſuiv.*
Si dans cette Coutume il a lieu par tous actes de partage, 35 *& ſuiv.*
Voyez *Journal* des Audiences. *Saint Leu. Ricard. Orléans* Coutume d')
Interdit dans la Coutume de *Mante*, 39
Quid, dans celle de *Montfort*, 40 *& ſuiv.*
Si dans la Coutume de *Clermont* en Beauvoiſis il eſt permis, 43 *& ſuiv.*
Quid, dans celle de *Valois*, 46 *& ſuiv.*
Quid, dans celle de *Senlis*, 49 *& ſuiv.*
Voyez *Détenteur bordelier.*
Quid, dans celle de Sens, 59 *& ſuiv.*
Si néceſſaire & forcé il y eſt admis, 60 *& ſuiv.*
Quid, dans celle de *Meaux*, 61
Quid, dans celle de *Melun*, *la meſme.*
Si dans celle de *Sens* le partage de *ſucceſſion* ſe fait, *la meſme & ſuiv.*
S'il eſt permis dans la Coutume de *Chaumont* de Baſſigni, 64
Quid, dans celle de *Vitri*, *la meſme & ſuiv.*
Si elle porte une prohibition expreſſe de vendre partie de ſon *fief*, 65
S'il eſt admis dans celle de *Peronne*, *Mondidier & Roye*, 67 *& ſuiv.*
Si celui par tous actes qui diviſent le

corps matériel du *fief* y est admis, 68 & *suiv.*
Sentiment des Commentateurs de cette Coutume, 69 & *suiv.*
Sorte de *cens* que tous ceux qui se font par acensement contiennent, 325
S'il est admis en *Bourbonnois*, 16 & *suiv. Addit.*

Démembrer strictè.

Ce qu'on entend par ces termes, 438

Deniers d'entrée.

Si c'est une vente quand ils approchent la valeur du fonds, 12
S'ils sont interdits dans l'acensement, 15 & *suiv.*
Quand le Seigneur est-il tenu de les rembourser, 18
Voyez *Baux* à cens. *Vassaux*
Défendus dans la Coutume de *Montargis*, 29
Défendus dans celles d'*Amiens*, en donnant à *cens*, sous quelle peine, 57
Cas où les *droits* en sont dûs, 411

Deniers dotaux.

Jugé en Pays de Droit écrit, que leur payement fait en un bien du *mari* auquel la femme est étrangere, encore plus aux biens acquis pendant un premier mariage, ouvre les *droits*. 362
Quid, lorsque des *enfans* d'un premier lit abandonnent des héritages paternels aux enfans d'un second, simples légataires d'une somme du pere commun pour la restitution & rembourſement de la *dot* mobiliaire, & créances mobiliaires de la *seconde femme*, qui appartenoient en entier aux enfans du second lit, 364 & *suiv.*
Espece de l'Arrêt du 19 Juillet 1730 rendu sur cette question, 365 & *suiv.*

Deshéritance.

Ce que c'est, comment elle se fait, 267
Quelles formalités elle requiert, 268
Si tenu de donner du *bled*, il doit le donner du meilleur, 426 & *suiv.*
Où il est tenu de porter le *Bordelage*, 429
Quid, si le Seigneur change de domicile, *la même & suiv.*
S'il doit payer tous les ans sa redevance, 430
Cas où il commet l'héritage au profit du *Seigneur*, *la même & suiv.*
Quid, s'il fait des offres réelles de trois ans, 432
Si étant créancier du *Seigneur* qui, faute de paiement demande la *commise*, il est recevable à proposer la compensation, 433 & *suiv.*
Solution de cette question, 435 & *suiv.*
Si lorsque la *commise* est adjugée faute de paiement, il est libere pour cela des arrérages de la *rente*, 436
Voyez *Bordelage*.
S'il peut démembrer ou diviser les choses bordelieres, 436 & *suiv.*
Si en ce cas il y a lieu à la *commise*, & de plein droit, 437
Quid, s'il rétablit les choses avant qu'elles soient demandées, *la même*.
S'il lui est permis d'ameliorer les *héritages* de son *bail*, 438
Quel est le *démembrement* qui lui est prohibé, 438
Division qui lui est interdite; ceux qui ne peuvent réellement diviser; cas où ils peuvent diviser, *la même*.
Cas où le *Seigneur* est tenu de payer les *améliorations*, 439
Voyez *Héritiers*.
S'il lui est permis de renoncer à l'*héritage* & de le délaisser, *la même. & suiv.*
Quid, en *Nivernois*, 448
Voyez *Créanciers*.
S'il peut imposer *rente*, ou aliener à rente à son profit, 441
Si tous ses *héritiers* sont capables de recueillir le *bordelage*, 442 & *suiv.*

S'ayant possedé trente ans, le Seigneur peut le contraindre de montrer son titre. 457 *& suiv.*
Dettes, voyez *Droits* Seigneuriaux.
Devoirs, voyez *Justice.*
Directe, voyez *Acquéreur. Mouvance. Cens.*

Directe censuelle.

Si elle est aussi noble que les mouvances, 93
Comment elle se partage, *la mesme.*
Si elle peut être vendue, *la mesme.*
Si sa vente opere un *démembrement*, 94
Sa vente est licite, 95
Sauf les droits de *Retrait* ou de *Quint* du Dominant, 95 *& suiv.*
Pourquoi sa vente est licite; ne fait point de *démembrement*; & ne fait qu'ouvrir au Dominant le droit de *Retrait* ou de *Quint* sur cette portion du *fief*, 96 *& suiv.*
Voyez *Mouvance.*

Directe féodale.

Ce que c'est, 91
Si elle est plus relevée que la censuelle, *la mesme & suiv.*
Directe Seigneurie, voyez *Auroux* des Pommiers (M). *Bordelage.*

Distraction contractée.

Ce que c'est, 487

Domaine.

Ce qu'on entend par ces mots, 231
Voyez *Mouvances.*

Domaine de la Couronne.

Ce qu'on entend par ce mot, 230
Voyez *Fiefs.*

Domaine direct.

Sa définition tel qu'il soit, *mouvance* ou *censives.* 88, 90

Domaine utile.

Sa définition, 90
Dominant, voyez *Suzerain.*
Donataire, voyez *donations.*
Donateur, voyez *Donations. Droits Seigneuriaux.*

Donations.

Coutumes qui les affranchissent de tous *droits*, 202
Voyez *Droits* Seigneuriaux.
Quelles sont celles faites à titre onéreux, & combien de sortes, 394 *& suiv.*
S'il est dû droits des simples ou recompensatives, *la mesme.*
Quid, de celles à titre onéreux en directe, *la mesme & suiv.*
Si celle faite à un étranger hors contrat de mariage, de tout ou de quotité du bien à la charge de payer les *dettes*, est sujette aux *droits*, 396
Consultation sur cette question, *la mesme & suiv.*
Quid, dans la Coutume d'*Auvergne*; si c'étoit une *donation* pure & simple, & que le donnant fût obéré ou chargé de *créances* hypotéquaires, & les biens donnés affectés au paiement d'icelles lors de la donation, le *donataire* payant ces *dettes*, 399
Quid, de celle d'un *fief*, ou d'une roture, sous condition de l'acquit, d'une somme dûe par le *donateur* au *donataire*, *la mesme & suiv.*
Voyez *Jeu* de fief. *Parage.*
Si celles pour récompense de services y sont sujettes, 400 *& suiv.*
Quid, de celles faites à la charge de nourrir le *donateur*, 401
Quid de celles à *rente* ou *pension* viagere, *la mesme & suiv.*
Si en *Savoye* on a payé les *lods*, 558
Quid, si elle porte retenue d'*usufruit.* *la mesme.*

Donner à *rente* ou *gros cens.*

Ce que c'est 45 *& suiv.*
Dons, voyez *avantages.*

Dot.

Cas où estimée elle porteroit *droits*, 207
Si celle promise en denier équipolle à *vente*, & si elle doit *droits*, 388
Quid, si un *immeuble* est subrogé aux deniers promis, *la mesme.*
Si pour paiement de celle d'une *fille* Religieuse le pere donne un *héri-*

tage, il eſt dû *droits*. 392
Quid, ſi c'eſt un *fief* donné, *la même.*
Quid, quoique l'*héritage* ſoit donné en payement de celle conſtituée par le *pere*, *la même.*
Voyez *Lods* & Ventes.

Douaire.

Si l'*acquereur* ou l'*adjudicataire* étoit chargé d'un *préfix*, le prix & les *lods* en ſont-ils augmentés, 216
Quid, dans les Coutumes où il eſt propre aux enfans, 217
Quid, dans celles où il n'eſt que viager, *la même.*
Solution de cette queſtion, *la même & ſuiv.*
S'il eſt rachetable, les *droits* en ſont-ils dûs, 217 *& ſuiv.*
Quid, s'il n'eſt que viager, 218 370
Quid, d'une vente à la charge d'un douaire *coutumier*, 218
Quid, lorſque l'*acquereur* a droit de *ſervitude* ſur l'héritage du *vendeur*, & que par le *contrat* il en eſt fait remiſe, *la même & ſuiv.*
Voyez *Repriſe.*
Si c'eſt un gain ou une *repriſe*, 370
S'il eſt *Datio in ſolutum*, *la même.*
S'il en eſt dû *droits* dans le cas où juſqu'à ce que la *femme* ſoit payée de ſes *repriſes* & *conventions* matrimoniales, on lui donne par *antichreſe* les biens de ſon *mari*, dont les fruits lui tiennent lieu de ſes *remplois*, & pour la payer, *la même & ſuiv.*
Quid, lorſqu'en cas de *mort* civile, ou de mort naturelle du *mari*, ou en cas de *faillite*, ou en cas de ſéparation, on adjuge à la *femme* les biens de ſon mari pour en jouir par forme d'intérêts, 371 *& ſuiv.*
Voyez *Droits* Seigneuriaux.
Si, lorſqu'un *enfant* renonce à la *ſucceſſion* de ſon pere & ſe tient à celui de ſa mere qui eſt *préfix* en argent ou *rente*, ou ſe fait adjuger ſur ſon *Curateur* un *immeuble* de la ſucceſſion de ſon pere, il doit des *droits* pour ce douaire préfix, 381 *& ſuiv.*
Voyez *Avantages.*
Si celui d'une ſomme de deniers pour une fois payée, venue aux enfans, eſt reputé mobiliaire & doit des droits, 382
Si un *héritage* eſt tenu en *bordelage*, le Douaire n'a lieu au préjudice du *Seigneur*, 458 *& ſuiv.*
Douaire coutumier, voyez *Bordelage.*

Douaire.

Douaire préfix, voyez *Dumoulin*, *Douaire.*

Droit fermier.

Coutumes où il eſt inconteſtable, 513

Droits.

Ce qui les fait reputer domaniaux, ſeigneuriaux & féodaux, 231

Droits & Actions.

Si leur *vente* opere des *droits*, 471 *& ſuiv.*
Droits d'échange, voyez *Commandeurs* de l'Ordre du S. Eſprit.

Droits & Rentes.

Coutumes où ils ſont ſi favorables que le Decret ne les purge pas, 510

Droits Seigneuriaux.

Qu'en cette matiere l'on n'étend point la diſpoſition d'une Coutume à une autre, 57
Voyez *Partages. Douaire Dot Tutelle. Moulins. Maiſons. Seigneurie.*
S'ils ſont dûs quand le *vendeur* rentre faute de payement, 293
S'ils ſont dûs d'une rente à faculté de *rachat*, 299
Voyez *Pacte* commiſſoire. *Dumoulin. Propres. Déclaration. Acquiſitions. Ventes. Rentes. Acquereurs.*
Qu'ils ne ſe perdent pas par la fraude, 331
Voyez *Emphitéoſe. Uſufruit. Meubles. Navire. Roi.*
Déclaration du Roi du 14 de Janvier 1698. concernant le paye-

ment de ceux pour les héritages cedés à *baux*, à *fiefs*, ou à *rentes*, 346 *& suiv.*
Voyez *Rachat. Action. Argentré* (d') *Bordelage Bail* à ferme *Acquereurs. Avancement* d'hoirie.
Jugés non dûs dans le cas de l'abandon fait aux *enfans* des propres de leur pere pour leur *douaire* coutumier, quoiqu'ils ne prennent ce douaire qu'en renonçant à la *succession*, 378
Examen du célebre Arrêt du 14 Mars 1672. qui l'a ainsi jugé, 379
Voyez *Contrats. Arrhes. Pot de vin. Decret. Echange. Gens* de main-morte. *Servitude.*
S'ils sont dûs, pour *donation* ou *vente* faite par un *pere* à son fils en acquit de ce qu'il lui doit, ou à la charge de payer les *dettes*, 384
Arrêt du 19 Août 1723. intervenu sur cette question, 387 *& suiv.*
Voyez *Dot.*
S'ils sont dûs dans le cas d'un homme qui donne un *fief* avec retention d'*usufruit*, cet homme décede, le *donataire* agit contre l'*héritier* du *donateur*, *Transaction* entre eux moyennant deniers, 466 *& suiv.*
Quid, lorsqu'il est question de la proprieté d'un *héritage*, & que celui qui est en possession y demeure, même en donnant de l'argent, 63
Quid, lorsqu'un *lignager* au lieu d'intenter le *retrait* passe *transaction* avec l'*acquereur*, qui déclare ne pouvoir empêcher le retrait, & laisse l'héritage au lignager, 469
Quid, lorsqu'un *lignager* qui forme une demande en *retrait*, & qui par l'acquiescement du *défendeur*, rentre, quelque tems après entre en Religion, passe acte avec l'*acquereur* auquel il remet l'héritage, *la même.*
Quid, lorsqu'un *mari* vend le bien de sa *femme* après sa mort, revendiqué par elle ou ses *héritiers*, l'*acquereur* donne une somme, & par *transaction* demeure en possession, Voyez *Exemptions.* (489
Si, lorsqu'ils ont été payés comme dûs, on est recevable à les repeter, 484
Quid, dans les *contrats* valides où le doute ne seroit que sur les *droits*, *la même.*
Voyez *Supplément. Retrait.*
S'ils sont dûs, lorsque le *contrat* n'est contrat & n'opere transflation réelle de proprieté, que par la *ratification*, 507
Voyez *Seigneurs. Secretaires* du Roy. *Droits* de vente.
De combien de sortes ils sont, 545
Droiturier.
Signification de ce mot, 8
Drouilles.
Quel est ce droit & dans quel pays il est d'usage, 555
Ducange.
Ce qu'il dit du *Parage*, 117 *& suiv.*
Ce qu'il rapporte contre l'abolition du *Parage*, 125
Dumoulin (M.)
Son opinion sur cette question : Si la vente de la *mouvance* a été en usage dans tous les tems depuis la patrimonialité des fiefs, 85 *& suiv.*
Son erreur à cet égard, 86 *& suiv.*
Réponse de d'*Argentré* sur cette question, 87 *& suiv.*
Refutation de l'exemple que donne Dumoulin touchant la *mouvance* du Duché de Bretagne, 88
Son opinion refutée, 89 *& suiv.*
Voyez *Argentré* (d') *Duplessis.*
Sa doctrine sur le droit de *Quint* & *Lods*, justifiée pleinement, 204 *& suiv.*
Pourquoi il faut prendre garde à sa décision générale sur le *Quint*, 206 *& suiv.*
Voyez *Mouvances.*
Son opinion sur cette question : Si le prix & les *lods* sont augmentés,

lorsq

lorſque l'*acquéreur* ou *adjudicataire* eſt chargé de continuer le *douaire* préfix, examinée, 216 *& ſuiv.*
Pourquoi, ainſi que d'*Argentré*, il a enveloppé l'*échange* ſous le nom général de *vente*, 227
Juſtifié ſur cette queſtion : S'il ne ſeroit dû qu'un *droit*, lorſque l'*acquéreur* n'auroit entré en jouiſſance qu'au *Décret*, 241 *& ſuiv.*
Sa doctrine ſur le *Pacte* commiſſoire, 288 *& ſuiv.*
Sa vente d'*uſufruit* ou de la *vente* a vie ou à vies, 409 *& ſuiv.* 411 *& ſuiv.*
Réflexion ſur ce qu'il a avancé à cet égard, 410 *& ſuiv.* 412
Sa doctrine ſur cette queſtion : Si les *droits* ſont exigibles pour *tranſaction*, 465 *& ſuiv.*
Sur la vente des *droits* & *actions*, 470 *& ſuiv.*
Sur la *réſolution* des *contrats*, 478 *& ſuiv.*
Condition qu'il établit pour que la *repriſe* par le *vendeur* n'ouvre pas les *droits*, 480
Sa déciſion ſur cette queſtion : Si le paiement des *arrhes* empêche les parties de ſe déſiſter du *contrat*, 491

Dupleſſis & Livonnieres.

En quoi ils ſe ſont trompés en avançant que *Dumoulin* rejettoit indéfiniment les droits de *Quint* dans le cas d'une remiſe de *ſervitude* par l'*acquéreur*, outre le prix, 219 *& ſuiv.*

Dupui.

Preuves de ſon erreur répandue en quatre endroits de ſon livre des droits du Roi : ſur l'art. de Chartres, 103 *& ſuiv.*
Sur la généalogie des Comtes de Blois, 104
Sur l'art. de Châteaudun, *la même & ſuiv.*
Sur la généalogie des Comtes de Sancerre, 105

E

Eaux & Forêts.

SOn Ordonnance a reglé pour les coupes des *bois* de haute futaye, 407

Eccléſiaſtiques.

S'ils peuvent donner à *bail* emphytéotique perpétuel, 423

Echanges.

S'ils doivent à préſent des droits, 219
Si pour celui qui ſe fait d'*immeuble* contre immeuble, il eſt dû des *droits*, 226
Variation des Coutumes ſur ce ſujet, *la même.*
Si en Pays de droit écrit il en produit, *la même.*
Quid, ſi la ſoute excede la valeur de la choſe échangée, *la même.*
Quid, s'il y a argent baillé, *la même.*
Pourquoi il eſt néceſſaire d'en poſer les principes, & de rapporter le ſentiment des meilleurs Feudiſtes, 227
Comment ce droit ſe regle dans quelques Provinces, 227
Etoit autrefois le premier moyen de vendre, 228
En quoi ſon contrat differe de celui de *vente*, *la même.*
Quels en ſont les véritables principes, qui les approchent ou différencient du contrat de *vente*, *la même & ſuiv.*
Que les Edits & Déclarations du Roi les ont mis tous au niveau des *ventes*, 229
Quelle eſt la nature de leurs *droits*, *la même & ſuiv.*
S'ils ſont domaniaux, 230 *& ſuiv.*
Voyez *Requint.*
Edit des ſecondes nôces, voyez *Avantages.*

Emphytéoſe.

Ce que c'eſt, 422 *& ſuiv.*
D'où nous vient ce contrat, 423, 425

S'il se peut faire à perpetuité, 423
Si dans le véritable la *commise* avoit lieu, *la même.*
Combien de sortes, *la même.*
En quoi il convient avec le *bail* à cens, 424
S'il en est dû des droits, *la même.*
A combien d'années peut être celui à tems, *la même.*

Emphitéote.

S'il peut aliener sans la permission de son *Seigneur*, 423
S'il peut ceder son *bail* à un autre, 424
S'il doit des *droits* en ce cas, *la même & suiv.*
S'il peut imposer *cens* sur cens, 425
Leur commise abolie en Savoye, 559
Enfans, voyez *Bordelage. Command. Deniers* dotaux. *Droits* Seigneuriaux, *Douaire. Négoce.*

Etablissement de S. Louis.

Ce que c'est, 124
Leurs articles qui prouvent que le *Parage* avoit lieu dans les Provinces même immédiatement tenues du Roi, *la même.*

Eviction.

Quand le *preneur* à cens ou à vente en est tenu, 18
D'où procede celle qui se fait par *retrait* féodal ou lignager, *la même.*

Exemtions.

Celles que l'on comprend sous celle des *droits* seigneuriaux, 529

F

Feauté.

CE que c'étoit, 118
En quoi differoit de l'hommage, *la même.*
Femmes, voyez *Deniers* dotaux. *Douaire. Emploi. Conquêts.*

Feodum ou *Feodus.*

Preuves que ce mot suivi du nom de la Terre ne dit que la *mouvance* d'une Terre, 102, 103
Fermiers, voyez *Decret.*

Fiefs.

Si la division de leur titre en cause le *demembrement*, 3
Comment dans l'ancienne Coutume de Paris pouvoit-ons'en jouer, 12 *& suiv.*
Voyez *Droits* seigneuriaux. *Rachat.*
Comment dans la Coutume de *Vermandois* ils se partagent entre *enfans*, & s'ils peuvent se *demembrer*, 30 *& suiv.*
Si dans celle de *Chaulni* ils appartiennent tous à l'aîné, 31
Voyez *Foi* & hommage, *Seigneurs.*
Ce qui est requis pour déroger à la Loi de l'investiture de celui concedé *sub una fide, uno homagio*, 24
Ce que c'est que de les *demembrer*, 25, 30, 32
Voyez *Mouvance. Jeu* de fiefs. *Vente. Seigneurs. Arrieres-Fiefs. Vassaux. Collateraux.*
Ce qu'entend la Coutume de *Clermont* en Beauvoisis par ces termes: Un *Vassal ne peut & ne doit ébrancher son fief en vendant partie & retenant l'autre*, 43 *& suiv.*
Ce que c'est que de les vendre à forfait, ou purement & simplement, 55 *& suiv.*
Et de les *demembrer* par division réelle, par vente de partie, 56
Voyez *Parage.*
De quoi composés, 86, 90, 100
Sont du *domaine* direct & utile, 90
Voyez *Dot*, Lods & ventes.
Ceux qu'on nomme *simples* ou *dignitaires*, 149
Si, lorsque la Coutume donne ou non le droit d'*aînesse* en collaterale, en cas de partage de fief, le *Chef* lieu doit appartenir au plus âgé, 156 *& suiv.*
Qu'ils sont patrimoniaux *quoad omnia*; Pays où ils ne le sont pas, 210
Ce qu'on doit observer dans la Coutume de *Cambrai*, pour les aliéner

& même les hypotéquer, ainſi que les *mains fermes*, 268
De combien de ſortes dans cette Coutume, 269
Si leurs profits ſont réels, 294
Si en Normandie ils ſont indiviſibles, 379
Si celui de Hautbert peut ſe diviſer, & en combien de parties, *la même.*
Quid, quand tout le bien ne conſiſte qu'en un, *la même.*
Coutume où ils ſont d'honneur ſans profits de bourſe, 535
Si en cas de vente de Fiefs les Vaſſaux peuvent devoir les droits de *Lods*, *la même.*
Coutume où ils ſont d'honneur, 537
Ceux purement d'honneur & qui ne donnent point lieu aux *Lods* & au *Retrait* ne ſont pas reçus, 540 & *ſuiv.*
Eſpece de procès ſur cette queſtion, 543 & *ſuiv.*
Prouvé contre Monſieur *Auroux* des Pommiers qu'un Fief *une fois conſtitué Fief eſt Fief* dans toutes les Coutumes allodiales ou non, 14 *Addit.*
Parties dont ils ſont compoſés, quelles elles ſont, 16
Auſſi anciens dans la Coutume de Bourbonnois, que leur origine dans toute la France, 19

Fiefs cottiers.

Quels ſont ces Fiefs dans la Coutume de *Cambrai*, 269

Fiefs nobles.

Ceux qu'on appelle ainſi dans la Coutume de *Cambrai*, 269 & *ſuiv.*
Filles, voyez *Dot. Lods* & Ventes.

Foi.

Cas où l'on peut déclarer ſa rétention illuſoire, 15
Voyez *Cens. Retrait. Vente. Chemier. Aînés.*
Si dans le *Bail* à rente elle eſt cenſée retenue, quand on ne s'en eſt pas déſaiſi, 25 & *ſuiv.*

Foi & hommage.

Qu'elle eſt de la ſubſtance du *Fief*, 15 *Addit.*

Fonds.

Si ceux allodiaux acenſés doivent être diſtingués de ceux féodaux acenſés, 14 *Addit.* 18 & *ſuiv.* 21 & *ſuiv.*

Fonds Taillable.

Si quoique poſſedé par un franc, il perd la taillabilité impoſée, 557

Folle enchere.

Comment ſe pourſuit elle. 256
Frais ordinaires, voyez *Adjudications.*
Francs deniers, voyez *Vendeurs.*

Francs-Fiefs.

Ce qui y a donné lieu, 77
Arrêt du Conſeil à leur ſujet, 78

Fraude.

Si en Contrat d'échange il eſt permis aux *Seigneurs* de la découvrir par Témoins, 232
Quelle eſt celle qu'ils doivent prouver, 234 & *ſuiv.*
Si les conjectures graves ſont ſuffiſantes pour la prouver, 233

Fraude Normande.

Ce que c'étoit, 341
Proſcrite par pluſieurs Déclarations du Roi, 342
Teneur de celle du 27 Juillet 1731. contre cette fraude, *la même & ſuiv.*
Freres, voyez *Aînés. Lods.* & Ventes.

Fruits.

Si ceux pendans par les racines ſont *meubles* ou *immeubles*, 461 & *ſuiv.*
Si dans ce cas ils ſont ſujets aux *droits* Seigneuriaux, 463 & *ſuiv.*

G

Garantie.

SI elle doit avoir lieu quant au jeu de Fief, 17

Gens de main-morte.

Si, ayant acquis un héritage, ils doivent doubles *droits* Seigneuriaux, lorſqu'ils le revendent, 224 & *ſuiv.*

Quid, lorſqu'ils ont payé l'amortiſſement de leur acquiſition, les *droits* & indemnité au *Seigneur*, & revendent à autres de main-morte, 225 *& ſuiv.*

Germini (Coutume locale de) voyez *Bordelage.*

Gros cens.

Ce que c'eſt, 45

Voyez *Donner* à rentes, &c.

H

Haute Juſtice.

SI elle eſt dévolue au *Seigneur* Haut Juſticier, & peut lui ſeul l'exercer tant que toutes les portions de la Châtellenie ne ſeront pas réunies dans une même main, 149 *& ſuiv.*

Hauts Seigneurs.

Pourquoi ils ont eſſayé d'abolir le *Parage*, 120 *& ſuiv.*

Héritage.

De combien de ſortes dans la Coutume de *Cambray*, 269

Voyez *Detenteur* Bordelier. *Cens. Dot. Quints. Seigneurs.*

Si tout heritage en Bourbonnois eſt franc, 20 *Addit.*

Héritages Bordeliers.

Voyez *Acquereurs.*

Si, dans le cas d'un concedé à pluſieurs par indivis, un d'eux veut y renoncer, il le peut, 440 *& ſuiv.*

S'ils peuvent être donnés ou legués à un non commun, 448 *& ſuiv.*

Heritier Béneficiaire.

Si celui ſur lequel on a ſaiſi & vendu ſe rend *Adjudicataire*, doit les droits de *Quint* en Fief, ou de *Lods* en Roture, 258

Heritiers.

Si ceux non habiles à ſucceder au *Bordelage* peuvent recouvrer les *Ameliorations* & les repeter ſoit en nature, ſoit par eſtimation, 438 *& ſuiv.*

Quid, ſi les *Ameliorations* ſont au-de-là de celles dont le *Détenteur* étoit ou pouvoit être naturellement tenu, 439

Voyez *Bordelage.*

Hoirie, voyez *Avancement* d'Hoirie.

Hommage, voyez *Foi & Chemier.*

Hypotheque.

Si en Savoye les *Lods* ſont dûs d'un *Contrat* d'hypotheque, 558

Quid, de la femme qui tient pour ſa *dot* les biens de ſon *mari* en hypotheque, *la même.*

I

Jeu à cens ou à rente.

QUand permis dans la Coutume d'*Amiens*, & de *Senlis*, 57 *& ſuiv.*

Jeu du Fief.

Voyez *Demembrement* de Fief.

Si dans la Coutume d'*Amiens* il eſt permis au Vaſſal, 6

Comment il s'y fait, *la même.*

Ce que c'eſt, *la même.*

Si celui qui s'y fait par *ſous-inféodation* fait le *demembrement* du Fief, *la même.*

Definition qu'en donne Dumoulin, 10 *& ſuiv.*

S'il eſt l'oppoſite du *Demembrement*, 11

Quels en ſont les principes generaux, *la même.*

Si la *vente* à prix d'argent ou à rente rachetable y donne lieu, *la même.*

Si par l'ancienne Coutume de Paris celui de tout le Fief étoit permis, *la même & ſuiv.*

A quelle condition le *Vaſſal* pouvoit autrefois ſe ſervir de ſon Fief, 12

Ce qui eſt porté par l'article 51 de la nouvelle Coutume de Paris au ſujet de ce *jeu*, 14.

Si nonobſtant le Jeu de Fief le droit du *Seigneur* dominant eſt à couvert, *la même.*

A quoi il eſt reſtreint par la nouvelle Coutume de *Paris*, 14
Comment admis dans la Coutume d'*Orleans*, 22 & *ſuiv.*
Si dans le Jeu avec profit l'unité du *Fief* demeure ſaine & entiere, 25
Celui par *ſous-inféodation*, par *Bail* à cens ou à rente admis dans la Coutume d'*Orleans*, 27 & *ſuiv.*
Si par cette Coutume tous les Jeux de Fiefs ſont admis, 28
Quid, en celle de *Montargis*, *la même.*
Si par celle de *Ponthieu*, le Jeu de Fief y eſt permis, 34 & *ſuiv.*
S'il eſt licité dans la Coutume de *Chaulni*, 32 & *ſuiv.*
Voyez *Mouvances.* *Baux* à cens. *Journal* des Audiences. *Ricard.*
Ce qu'il eſt dans la Coutume de *Mantes.* 40
Si c'eſt un abus de permettre le Jeu total de Fief, 41
Si par les Coutumes de *Montfort* & de *Mantes*, le Jeu du total y eſt permis & comment, 42
Si la converſion de *Fief* en *Cenſive* eſt un pur Jeu, *la même.*
Ce qu'il eſt dans la Coutume de *Clermont* en Beauvoiſis, 44 & *ſuiv.*
Permis dans la Coutume de *Valois*, ſans aucune reſtriction, ſoit dans la quotité, ſoit dans la façon de ſe jouer, 48 & *ſuiv.*
Quid, dans la Coutume de *Senlis*, 58 & *ſuiv.*
S'il eſt permis dans la Coutume de *Sens*, 63, & dans celle de *Chaumont* en Baſſigni, 64
Comment il peut ſe faire dans celle de *Vitri*, 66
Si dans celles de *Peronne*, de *Mondidier* & de *Roye*, il a lieu avec profit dans la *vente* ou *donation* de partie du *Fief*, 69
Qu'il y eſt permis du total du *Fief*; comment il s'y fait, 70
Reflexion ſur le Jeu du total du *Fief*, 8 & *ſuiv.*
Inconveniens du Jeu total du *Fief*, 82
Jeux exceſſifs d'un *Fief* condamnables, pourquoi, *la même.*
Tolerés impatiemment par la Cour, *la même.*
Qu'on ne peut ſuppléer ce Jeu par *ſous-inféodation*, à *cens* ou à *rente* du total du *Fief*, toutes les fois que le texte de la Coutume n'y eſt pas précis, 83 & *ſuiv.*
S'il peut être reſtreint ſans profit aux deux tiers de tout le *Fief*, 91
Immeubles.
Si l'eſtimation d'un fait toujours une *vente*, 206
Voyez *Douaire. Dot. Uſufruit.*
Si tout ce qui eſt reputé tel, & qui eſt vendu, ouvre les *droits* Seigneuriaux, 407
Voyez *Centiéme* denier.
Si l'Inventaire du Propriétaire en fait un réel, 462
Voyez *Echanges.*
Journal des Audiences.
Que le Journaliſte n'a jamais approfondi le *Démembrement* & le *Jeu* de Fief, 82 & *ſuiv.*
Juſtice.
Si les *Puînés* ont ſemblable juſtice dans leurs portions que leurs *aînés*, 17
Quelle eſt-elle, *la même.*
Rien de plus abuſif que la multiplication de Juſtice, *la même & ſuiv.*
Si elle appartient à tous les Co-partageans au Fief, 172
Ce qui a été réglé à ce ſujet par l'Ordonnance de Rouſſillon, *la même & ſuiv.*
Que celle qu'ont les *Parageurs* dans leurs portions n'eſt que pour leurs *cens* & *rentes*, 173
Qu'ils ſont participans à la Haute-Juſtice, *la même.*
Qu'ils ont une Baſſe Juſtice fonciere

pour leurs *rentes* nobles & autres *deniers*, 173
Si le *Parage* fini les *puînés* devenus *Vaſſaux* de leur aîné ont encore part à la Haute Juſtice du Fief, quelle Juſtice ils ont dans leur *Fief*, *la même & ſuiv.*
Cas où la portion cadette ne peut avoir part à la Haute Juſtice, 175

L

Lami.
RElevé ſur la définition qu'il donne du *Demembrement* de Fief, 33
Lande, (la)
S'il a bien expliqué l'art. I. de la Coutume d'*Orleans*, 18 *& ſuiv.*
Refutation de ſa note ſur cet article, 19
Son opinion ſur le *Demembrement* de Fief, 19 *& ſuiv.*
Refuté ſur ce qu'il dit que ce premier article permet le *Demembrement* par la façon dont il eſt conçu, 21 *& ſuiv.*
S'il diviſe le titre du Fief, 25 *& ſuiv.*
Comment il s'explique ſur l'article CXII. de la Coutume d'*Orleans*, 292 *& ſuiv.*
Lauriere. (de)
Ce qu'il dit ſur le *Parage.* 117
Legataires, voyez *Bordelage.*
Legs pieux.
Si ceux en deniers ou grains ſur maiſons de Villes ſont rachetables à toujours, 332 *& ſuiv.*
Arrêt du 26 Août 1728 ſur cette queſtion, 333
Eſpèce de cet Arrêt, 334 *& ſuiv.*
Lelet.
Comment il s'explique ſur le droit de *Chevetage*, 152
Jugement ſur ſon opinion, *la même.*
Leſion.
Si celle d'outre moitié donne lieu aux *Droits* Seigneuriaux, 508
Libération, voyez *Vendeurs.*
Lignager.
Qu'en vente de *Bordelages* il n'eſt pas preferé au *Seigneur* qui veut retenir, 441
Voyez *Retrait. Droits* Seigneuriaux.
Livonnieres, voyez *Dupleſſis.*
Location, voyez *Bail* Emphitéotique.
Lods & Ventes.
Si dans la Coutume d'*Anjou*, ils ſont dûs, lorſque l'*Acquereur* à grace, vend auſſi à grace & à la charge de la grace du premier Contrat, & le premier *Vendeur* ne fait la recouſſe dans le tems de la premiere grace, 304 *& ſuiv.*
Quid, ſi le *Vendeur* n'uſoit de ſa faculté qu'après la grace expirée, 305
Solution de cette queſtion, *la même & ſuiv.*
Voyez *Contrats. Criées.*
S'ils ſont dûs doubles dans le cas d'un homme & d'une femme qui par leur Contrat de Mariage excluent la *Communauté*; lui mari pour s'acquitter envers ſa femme lui vend un héritage à faculté de *Remeré*; & contractent une *obligation* ſolidaire: faute de payement l'héritage eſt ſaiſi ſur l'un & ſur l'autre, & décrété & adjugé, 306 *& ſuiv.*
Voyez *Décret. Rentes* rachetables.
S'ils ſont dûs du *Bail* à *rente* non ſtipulée rachetable, 317
Preuve pour la négative, *la même & ſuiv.*
Preuves que la *rente* n'eſt pas ſujette à *rachat*, 338 *& ſuiv.*
Extrait des Memoires contre l'Arrêt du 18 Janvier 1737. avec des réflexions ſur chaque moyen, 321 *& ſuiv. juſqu'à la p.* 334
Voyez *Quints.*
S'ils ſont dûs dans le cas d'un *Débiteur* qui engage ſes biens à ſon *Créancier* pour ſix ans; & au bout de ſix ans, fait un nouvel engagement de ſix ans des mêmes biens au même Créancier par un nouveau Contrat, 373 *& ſuiv.*

Quid, lorſqu'après les ſix ans du premier engagement, ayant payé une partie de la dette, baille la jouiſſance du même bien au même *Créancier* pour douze ans, moyennant laquelle puiſſance il ſera payé du reſtant, 373 & *ſuiv.*
Voyez *Communautés.*
S'ils ont lieu, ainſi que le *Quint*, dans le cas d'une *vente* réelle faite par le *Pere* à ſon *Fils*, ou par le Fils à ſon Pere, 389 & *ſuiv.*
Quid, quand c'eſt le *Frere*, qui au lieu de la *dot* en argent promiſe à ſa *ſœur*, lui donne un héritage, 390
Quid, lorſqu'en payement de la *dot*, promiſe par le Pere ou la Mere, le Frere donne un héritage de la *Succeſſion* de celui qui n'a point doté, *la même & ſuiv.*
Quid, lorſqu'un Pere ayant ordonné par ſon *Teſtament*, que le *Puîné* ſe contenteroit d'une ſomme d'argent, le Frere aîné lui donne des terres au lieu d'argent comptant, 391
Arrêt du 2 Avril 1648, en cette eſpèce, 391
Quid, ſi c'eſt un étranger qui dote, ou la *Fille* qui ſe conſtitue en fonds la *dot*, & ſi par le traité de mariage, il eſt permis au *mari* de rendre les fonds, ou de l'argent, *la même.*
Quid, ſi un *Frere* qui dote ſa ſœur en argent, & ſi enſuite au lieu d'argent il lui donne un *Fief* ou une *Roture*, *la même & ſuiv.*
Voyez *Dumoulin.*
S'ils ſont dûs pour *vente* par une *Mere* à ſon *Fils* de tous les *meubles* à elle appartenans, enſemble du tiers par indivis de tous les *immeubles* de la *Succeſſion* de ſes *Pere* & Mere, 474 & *ſuiv.*
S'ils ſont dûs dans le cas d'une *vente* faite, dont partie du prix a été payée, l'*Acquereur* inveſti avant le payement du ſurplus, & qui étoit entré en compoſition des *droits*, veut remettre ſon *acquiſition* au *vendeur* qui accepte, 479 & *ſuiv.*
Voyez *Reliefs.*
S'il en eſt dû au Seigneur, lorſque le *mari* vendant le propre de ſa *femme*, elle ne *ratifie* pas, ou elle ne *ratifie* qu'avec un ſupplément, 505 & *ſuiv.*
De quel jour en ce cas ils ſont dûs, 506
Quid, ſi le mari a vendu ſans ou avec promeſſe de faire *ratifier* ſa *femme*, *la même & ſuiv.*
Quid, ſi la femme meurt ſans avoir *ratifié*, 506
A qui ils doivent appartenir dans ce cas, 507
Si on doit payer ceux de l'*acquiſition* d'un *Fief* franc & libre, 535
Voyez *Fiefs.*
Si ceux pour rentes de Fiefs peuvent être exemptés, 539 & *ſuiv.*
Qu'ils ſont la ſuite de l'hommage, 544
Qui ſont ceux qui en ſont exemptes, 524
Voyez *Rentes. Contrats.*
Si dans le pays du droit écrit ils ſont dûs pour vente de *Fief*, 535
Quid, pour les *Rotures*, *la même.*
A quoi taxé dans differentes Coutumes, 551 & *ſuiv.*
Si les doubles doivent doubles droits, 545 & *ſuiv.*
Eſpèce d'un procès ſur cette queſtion, 548 & *ſuiv.*
Si dans la Coutume de *Sens* il faut titre ou uſance generale pour percevoir ceux d'un même *Contrat*, 552
De combien ils ſont & comment ils ſe payent dans cette Coutume, *la même.*
Quid, dans la Coutume de *Bourbonnois*, 553
Quid, de *Montargis*, 554
Quid, de *Bretagne*, *la même.*
Dans le *Dauphiné*, 555

Dans le pays de *Forêts*, 555
Dans la *Savoye*, *la même & suiv.*
Dans la Province de *Faussigni*; de quel jour ils sont dûs, 557
Quid, dans la vente par subhastation, *la même.*
S'ils sont dûs d'un fonds donné en payement, *la même.*

M

Mainard.
SOn sentiment sur l'estimation des choses données, refuté, 207
Main-ferme.
Ce que c'est, 267 *& suiv.*
Voyez *Fiefs. Command.*
Main de Loi.
Ce que signifient ces mots, 267
Maisons.
Si les *droits* sont dûs d'une rasée sans le consentement du *Seigneur*, 403 *& suiv.*
Mante, (Coutume de) voyez *Jeu* de Fiefs, *Démembrement* de Fiefs,
Maris.
S'ils peuvent vendre le *propre* de leur *femme* sans leur consentement, 505, 506.
Ce qu'ils sont à l'égard de leur *femme*, 506
Voyez *Douaire. Deniers* dotaux. *Veuves.*
Meaux, (Coutume de) voyez *Démembrement* de Fiefs.
Meres, voyez *Lods* & ventes.
Meubles.
Quand bonne la distribution de meubles précieux; comment regardée aujourd'hui, 209 *n.*
Si pour leur vente il est dû des *droits* Seigneuriaux, 460
Si ceux devenus immeubles par incorporation & compris dans la vente du fonds, doivent les *Lods* & Ventes, 461
Quid, de ceux encastrés & incorporés, *la même & suiv.*
Voyez *Bois* taillis,
Meubles ou *Immeubles*, voyez *Poisson. Ventillations. Lods* & Ventes.
Mineurs.
S'ils peuvent se faire restituer contre une *vente* de leur bien faite sans autorité de Justice, 492
Quid, à l'égard des *droits* qu'ils auroient payés au *Seigneur*, *la même.*
S'ils peuvent *ratifier*, 506
Voyez *Ratification.*
Mondidier (Coutume de) voyez *Ventes. Baux* à cens. *Jeu* de Fiefs.
Montfort, (Simon de)
Sur quoi il donna ses loix aux *Albigeois*, 211
Comment elles s'expliquent, *la même.*
Montargis (la Coutume de) Voyez *Jeu* de Fiefs.
Montfort, (Coutume de) voyez *Jeu* de Fiefs. *Démembrement* de Fiefs.
Mort civile, voyez *Douaire.*
Moulins.
Si les *droits* sont dûs d'un ruiné, 403
Mouvance ou *directe* censuelles,
Parties du *Fief* qu'elles sont, 93
Mouvances.
Leur vente a été en usage dans tous les tems, depuis la patrimonialité des *Fiefs*, 85 *& suiv.*
Solution & preuve de cette question, 89 *& suiv.* 101 *& suiv.*
Si elle peut être vendue malgré les Vassaux, 35 *& suiv.*
Voyez *Feodum. Fiefs. Vassaux. Acquereurs. Retrait.*
Si les mouvances sont plus nobles que les *directes* censuelles, 92
Espèce de la Sentence qui a jugé, que son alienation sans requerir le consentement du *Vassal* est un *jeu* licite, 97 *& suiv.*
Sentiment de plusieurs grands Auteurs conforme au sujet sur cette question, 98 *& suiv.*
Pourquoi son alienation volontaire, ainsi que de la *directe*, est un *Jeu* licite, 100 *& suiv.*

Si

Si elles peuvent & comment, ainſi que les *directes*, ſe preſcrire, 99 & *ſuiv.*
Si elles peuvent ſe tranſporter, 101
Exemple de ce tranſport, 102 & *ſuiv.*
Que leurs *ventes* & *ceſſions* ont facilité l'accroiſſement du *Domaine* de la Couronne, 104 & *ſuiv.*
Voyez *Dumoulin.*
Qu'elles ont été très-communes même dans les premiers tems de la grande patrimonialité des *Fiefs*, 107
Qu'elles ſont, ainſi que les *directes* cenſuelles, parties du *Fief*, & même toutes deux parties ſubalternes, dont les Coutumes permettent le *Jeu*, 107
Eſpèce de l'Arrêt qui l'a jugé ainſi, *la même & ſuiv.*
Que mal-à-propos oppoſeroit on audit Arrêt celui du 21 Août 1675. 112 & *ſuiv.*
Eſpèce de cet Arrêt,
Différence de leurs motifs, 113 & *ſuiv.*
Voyez *Domaine. Directe. Parage. Mutation.*
Quand elle ſe fait à relief, 14
Quand, à *Quint*, *la même.*
Si elle eſt la ſeule cauſe productive & principale du *Quint* ou des *Lods*, 203
Si celle faite par vente, produit le *Quint*, 204
Si la renonciation à la communauté l'opére, 359
Voyez *Conquêts.*

N

Navire.
S'Il eſt reputé meuble, 460
Si celui acheté par un particulier doit des *Droits* Seigneuriaux, 461
Négoces.
Si ceux faits entre Peres, Meres & Enfans doivent Droits Seigneuriaux, 383 & *ſuiv.*
Que tous entre le *Pere* & les *Enfans* ou *Heritiers* préſomptifs tendans à accommodement de famille, ſont exemts de tous *droits*, 394
Nivernois (Coutume de) voyez *Bordelage. Détenteur* Bordelier. *Communauté.* (la)
Nobles, voyez *hemier. Parage.*
Normandie (Coutume de) voyez *Parage.*
Nullités de plein droit,
Inconnues en France. 478

O

Ordonnances.
VOyez *Paris.* (Coutume de)
Si on peut ſe refuſer à leur motif, 329 & *ſuiv.*
Ordre du ſaint Eſprit.
Si ceux qui en ſont, ſont exempts des Droits Seigneuriaux, tant en vendant qu'en achetant 524, 527
Sur quoi s'étend ſon privilége, 530
Si ſon privilége a lieu dans les *Apanages* & contre les *Engagiſtes*, du Domaine, 531
S'il a lieu pour les terres mouvantes des Archevêchés & Evêchés, 532
Quid, en cas de *retrait* féodal ou lignager par un autre privilégié, *la même.*
Quid, ſi l'*Acquereur* & le *Retrayant* ſont privilegiés, *la même.*
Quid, ſi l'*Acquereur* non privilégié eſt évincé par un privilégié, *la même.*
Quid, ſi l'*Acquereur* en avoit obtenu don du Roi, 533
Quid, ſi l'*Acquereur* eſt privilégié & le *Retrayant* ne l'eſt pas, *la même.*
Orleans, (Coutume d')
Paſſage de Dumoulin qui paroît fait exprès pour reformer l'abus que l'on a fait de ſon premier article ſur le *Démembrement* du Fief, 24 & *ſuiv.*
Voyez *Jeu* de Fief. *Lande* (la) *Paſte* Commiſſoire. *Quints.*

P

Pacte Commissoire.

CE que c'est, 284
Si c'est cette *vente* contractée sous condition, ou résolue par la condition, *la même.*
Ses effets, 285
Voyez *Vendeurs.*
Quand il emporte la résolution du Contrat en plein, 285
En quoi il differe du *Remeré*, 286
Si faute de payement au jour marqué la vente est résolue en vertu de ce pacte, *la même.*
Ce qu'il faut faire pour qu'il ait son effet plein & qu'il ne soit dû aucuns *droits* ni du Contrat ni de la *reprise*, *la même & suiv.*
Quand a-t-il son effet tant contre l'*Acheteur* que contre le *Seigneur*, 287 *& suiv.*
Voyez *Pontanus. Dumoulin. Vendeurs.* Quels en sont les principes, 288 *& suiv.*
Si on peut, quant à ce pacte, prétendre la répétition des *droits*, faute de payement, 290
Quid, dans la Coutume d'*Orleans*, *la même & suiv.*
Explication de l'Art. CXII. de cette Coutume sur cette question, 293

Parage.

Ce que c'est que ce droit, 115 *& suiv.*
Comment il se divise, 115
Ce que c'est que le *legal* & *conventionnel*, 116
En quoi ils conviennent & different, *la même.*
Quand on eut recours à ce remede, 117
Si parage & *héritage* étoient la même chose, *la même.*
Si ce droit est admis en collaterale dans quelques Coutumes, *la même.*
Ce que ce mot signifioit autrefois, *la même.*
En Normandie à quel degré il finissoit, 119
Quel en étoit le droit commun, *la même*, 126
Ce qu'il operoit ainsi qu'aujourd'hui, 119
Si c'est lui qui a amené les arrieres-fiefs, 120
Ce qu'on a fait pour l'abolir, 121 *& suiv.*
En quelles Coutumes il est reçu à présent, 126
Combien dans ces Coutumes, on en reconnoît, *la même.*
S'il peut être introduit dans les Coutumes où il n'est pas admis, *la même & suiv.*
Même sans le consentement du dominant, 129
S'il peut avoir lieu au préjudice du Roi ou d'un autre Seigneur dominant, 126
Jugé par Arrêts que si la Coutume ne l'admet textuellement, on ne peut l'établir au préjudice du dominant, 127 *& suiv.*
Espèce de l'Arrêt du 1 Juin 1707, sur cette question, 128
Raison du Jugé de cet Arrêt, 129
Pourquoi le vrai motif de ces Arrêts n'a pu être que l'admettant dans la Coutume qui ne l'admet pas, ç'auroit été forcer le Seigneur à reconnoître la *sous-inféodation*, parage finissant, & que si la Coutume ne le prononce, on ne peut le contraindre à perdre sa *mouvance*, 130
Vrai motif de ces Arrêts, *la même & suiv.*
A quoi il tend nécessairement entre *coheritiers*, 129
Voyez *Ducange. Etablissement* de S. Louis. *Chemerage. Titre successif. Coutumes.*
En quoi le egal differe du *conventionnel*, 130
Comment le conventionnel peut finir : son objet, *la même*, 132
Quel il est, 131

Que le legal non admis par la Coutume, celui établi par un partage eſt *conventionnel*, 131
Cas où celui-ci ne peut préjudicier au dominant, *la même & ſuiv.*
Voyez *Collateraux. Territn. Bouteillier. Arriere fiefs.*
Si dans l'*Uſance* de Saintes il a lieu, 133
Si le legal eſt autoriſé par cette Uſance, *la même.*
Combien dure celui d'une ſucceſſion indiviſe, *la meme & ſuiv.*
Effet de ſa fin par fin de lignage, 135
S'il préjudicie à la foi & hommage, droits & deniers dûs au dominant, 135
Dès quel tems le *legal* a lieu dans la Saintonge, 138
Comment ſe forme le *conventionnel*, 138
S'il peut avoir fin, *la même & ſuiv.*
Le *conventionnel* eſt de deux ſortes, 139
Entre quelles perſonnes le *legal* a lieu, 140
Où il n'a lieu qu'entre *Nobles*, *la même.*
Pourquoi en *Anjou* & au *Maine* il n'eſt admis qu'entre *Nobles*, & en général à l'égard des filles, *la même.*
S'il ne peut avoir lieu qu'entre propriétaires d'un Fief, *la même & ſuiv.*
Voyez *Peres* ou *Freres aînés Cohéritiers. Collateraux. Chartre. Sous infeodation. Chopin.*
Si anciennement en *Normandie* il avoit lieu entre les mâles & les femelles, 141
Quid, à préſent, 141 *& ſuiv.*
Comment il ſe forme, 142
De quoi ſa matiere dépend en *Anjou*, *la même & ſuiv.*
Voyez *Tenure.*
S'il a lieu entre *Roturiers* & les *puînés*, 142
Si pour établir ce droit il faut que la fille *aînée* ſeroit mariée avec un *Noble*, 143
Quid, ſi elle eſt mariée avec un *Roturier*, *la même.*
Si la vente de la portion de l'aînée le fait finir, 141, 178 *& ſuiv.*
S'il ceſſe par la mort de l'*aînée* noble *chemiere* mariée, même à un *roturier*, *la même.*
Quand les Coutumes les plus rigoriſtes le font finir, 145,
Si le *legal* n'a lieu qu'en directe, 146
Quid, ès Coutumes où le droit d'*aîneſſe* a lieu en collaterale, *la même.*
Voyez *Coutume. Titre* ſucceſſif.
Comment le *legal* ſe conſtitue, 145
S'il n'a lieu que dans le partage d'un même Fief, 148
Quid à l'égard des *lois* & en *Poitou*, *la même.*
Quid, autrefois en *Normandie*, *la même.*
Quid, en *Champagne*, *la même.*
S'il n'a lieu que dans les ſimples fiefs, 149, 174 *& ſuiv.*
Quid, à l'égard des *fiefs* dignitaires, 149
Durée coutumiere du *legal*, 150 *& ſuiv.*
Voyez *Hauts Seigneurs. Chemiers. Uſance* de Saintes.
Que ce droit ſur les *co-partageans* dépend naturellement & coutumierement & de la qualité *d'aîné* & du chef lieu, 154
Si, lorſque le *Chemier* decede ſans enfans, laiſſant des *neveux* & des *arriere-neveux* parageurs, qui partagent la portion chemiere, il continue avec les autres parageurs; & le neveu qui a partagé avec lui le lot de l'*aîné* chemier tiendra de lui ſa portion en parage, 155 *& ſuiv.*
Que lorſqu'en partageant une ſucceſſion l'*aîné* prend un *fief* entier pour ſa part & en delaiſſe un entier à ſes *puînés*, le parage d'indivis ceſſe, 164 *& ſuiv.*

Quid. ſi partageant entre eux ils peuvent établir un parage *coutumier*, 165 *& ſuiv.*
Solution de cette queſtion, 166
Si au moyen des *aveux* fournis aux *Seigneurs* par les poſſeſſeurs, comme en *chemerage*, avec offres de contribuer aux devoirs, le *conventionnel* avoit été enté ſur le *legal* fini; ce qui a donné lieu à cette queſtion, 166 *& ſuiv.*
Solution de cette queſtion, 168 *& ſuiv.*
Si le *legal* peut avoir lieu ſur pluſieurs fiefs diſtincts, 169 *& ſuiv.*
Quels ſont ſes principaux effets, 170
Comment il peut finir par le fait de l'homme, 177
Si l'*alienation* hors ligne le fait finir, *la même.*
Quid, quant à la part aînée ou cadette, *la même & ſuiv.*
Quand par la Coutume de *Normandie* il finit, 178
Si l'article 133 de cette Coutume s'entend de la *vente* de la portion aînée comme de celle des portions cadettes; ou s'il ne s'applique qu'à l'*alienation* de la portion cadette, enſorte que la vente faite par l'*aîné* ne prejudicie point aux cadets, *la même & ſuiv.*
Moyens que cette Coutume donne pour faire rentrer en parage la portion alienée à un étranger, 179
Si ces moyens ont lieu dans celles du *Maine*, d'*Anjou*, de *Tours* & de *Lodunois*, *la même.*
Si en cas de retrait, pour que le Parage reprenne ſon cours, il faut que ce ſoit ou le fils du *Vendeur* ou le Vendeur même ſous le nom de ſon Fils, qui ait excercé le Retrait, 180
Si la vente de la portion *Chemiere*, alienée, le fait finir dans les Coutumes d'*Angoumois*, de *Saint Jean d'Angely*, & *Uſance* de Saintes, 180 *& ſuiv.*
Solution de cette queſtion, 181 *& ſuiv.*
Si dans la Coutume de *Poitou* le tranſport à perſonne étrange, même parent ou *parageur*, le fait finir, 182 *& ſuiv.*
Quid, en cas de *donation* à un *collatéral* parageur, 183 *& ſuiv.*
Si en cette Coutume toute *donation* hors directe fait ceſſer le parage, 183
Si tout tranſport à titre ſingulier le fait ceſſer, *la même.*
Explication de l'article 130 de cette Coutume, 184 *& ſuiv.*
Et de l'art. 131, 186 *& ſuiv.*
S'il ceſſe par la vente d'une portion paragere, 188
Cas où il finit entre le Chemier & le Parageur, *la même.*
S'il eſt interrompu, lorſqu'un *Parageur* vend une partie de ſa portion ſur laquelle il ſe reſerve un devoir, 190 *& ſuiv.*
Quid, lorſque le *Parageur* vend ſa portion & en acquiert une autre, 191
Quid, lorſqu'il vend une partie de ſa portion, en retenant aſſez, ſuivant la coutume, en achete une autre, ou par *vente* ordinaire ou par *Retrait* lignager, *la même & ſuiv.*
Quid, d'une vente faite par un parageur à un autre Parageur, 192
Quid, lorſqu'un des *Co-partageans* ou enfans co-héritiers renonce; ou qu'après avoir partagé le *Fief*, on aliene ſa part, ſoit à un des *parageurs*, ſoit au *Chemier*, ſoit à un étranger; & que depuis il ſuccede au Chemier ou à un Parageur, 193
S'il a lieu, lorſqu'un *Seigneur* donne ou legue à ſon *fils* naturel un *Fief*, faiſant partie de ſa ſeigneurie pour

le tenir noblement & en toute directité, ſans aucune reſerve d'*hommage* envers lui, 196 *& ſuiv.*
Parage conventionnel, voyez *Parage*.
Parage legal, voyez *Parage*.
Paris (Coutume de)
Que l'Art. CXX. qui porte que la faculté de *racheter* héritage ou *rente* de *Bail* d'héritage ſe *preſcrit* par trente ans entre âgés & non privilegiés, ne détruit pas les *Ordonnances* au contraire, 326 *& ſuiv.*
Si l'Art. CXXI. peut s'étendre aux *rentes* particulieres, 331 *& ſuiv.*
Paris, (le Parlement de) voyez *Adjudication*.
Partages.
S'ils réaliſent le droit de l'*heritier*, 472
S'ils donnent lieu aux *droits*, *la même*.
Quid, du *Ceſſionnaire*, 473
Voyez *Seigneurs*.
Si en *Savoye* les *Lods* en ſont dûs, 558
Parti ou non parti.
Ce que ſignifient ces termes, 447
De qui s'entend cette clauſe, 447 *& ſuiv.*
Peres, voyez *Droits* Seigneuriaux. *Negoce*.
Peres ou *Freres*.
Pourquoi en *Anjou* & au *Maine* ils peuvent donner au *puîné* en *parage* ſa portion au *Fief* par héritage, & le garantir ſous leur hommage, 140 *& ſuiv.*
Peronne, (Coutume de) voyez *Ventes*. *Baux* à cens. *Jeu de Fiefs*.
Plaids.
Ce que c'eſt que ce droit en *Savoye*, 556
Par qui il ſe paye, *la même*.
En quoi il conſiſte, *la même*.
Poiſſon.
Si celui d'un étang eſt reputé *meuble* ou *immeuble*, Voyez *Parage*. *Chémerage*.
Doute levé de ſon trentiéme Article, occaſionné ſur ces mots, au Seigneur *Suzerain* ou *Chemier*, 194 *& ſuiv.*
Interpretation de cet article, 195 *& ſuiv.*
Pontanus.
Avis pour bien l'entendre ſur les droits de *quint*, 210
Comment on doit entendre ce qu'il dit ſur le *Pacte* commiſſoire, 285 *& ſuiv.*
Ponthieu (Coutume de) voyez *Jeu de Fiefs*.
Pot de vin.
S'il entre dans le prix du Contrat, 214
S'il augmente les *droits* qui ſont dûs, *la même*.
Préciput.
Si celui donné en collatérale par l'article 90 d'*Angoumois*, appartiendroit au Couſin germain, quoiqu'iſſu d'une Fille ou Fils du Frere aîné plus jeune que le Fils de la Fille, 156 *& ſuiv.*
Preneurs à cens ou à *rente*.
Pourquoi ils ne peuvent exciper du laps de temps entre leur Contrat & la vente du *Fief*, 18 *& ſuiv.* Voyez *Vaſſaux*. *Bordelage*.
Preſcription, voyez *Bordelage*.
Preſcription de faculté de rachat.
Raiſons de cette *Preſcription*, 309
Abſurdité de la premiere, *la même & ſuiv.*
Refutation de la ſeconde, 310
Preuve par *Témoins*.
Ceux qui y ſont recevables ou non, 233
Prohibition.
Si celle de démembrer un Fief ſans le conſentement du Seigneur eſt une loi générale, 47 *& ſuiv.*
Si celle de vendre partie de ſon *Fief* eſt relative au *Démembrement*, 65

Propres.
Si cette qualité influe ſur les *droits* Seigneuriaux, 258
Voyez *Bordelage.*
Quelle eſt cette qualité, 451
Puînés, voyez *Chemier. Aîné. Parage. Chef lieu. Chemerage. Juſtice.*

Q

Quens.
Signification de ce terme, 123
Quint.
Si ce droit eſt dû lorſqu'il n'y a pas de *vente.* 13
Cas où il eſt du total, 14
Ce que c'eſt dans la Coutume d'*Orleans*, 17
Voyez *Lods* & Ventes. *Remploi. Conquêts. Pontanus. Relief. Contrat. Criées. Agent. Héritier Beneficiaire. Directe* cenſuelle *Cens. Baux* à cens, &c. *Dumoulin.*
Quints & *Lods* & Ventes.
Pourquoi l'Auteur appelle indifféremment ainſi le droit de *Vente*, 201
Cauſe de ces droits, *la même & ſuiv.*
A quoi faut-il s'attacher pour ſçavoir ſi ces droits ſont dûs en *fief*, ainſi que les *lods* & ventes pour les *rotures*, 202 *& ſuiv.*
Pour que ces droits ſoient dûs, s'il faut que le *contrat* ſoit parfait, 203
Si ces droits ſont impoſés à la *mutation*, *la même.*
Si c'eſt elle ou le *contrat* qui ouvre ces droits, *la même & ſuiv.*
Quand dûs ou non au *Seigneur* du *Fermier*, 206
Ce qui ſuffit pour opérer ces droits, *la même.*
A quoi il faut s'attacher pour connoître s'ils ſont dûs, 208 *& ſuiv.*
Regles pour développer le pour & le contre de ces droits dans un acte preſenté, 207 *& ſuiv.* 209 *& ſuiv.*
Si tout ce qui eſt *vente* ou équipollent à vente y eſt ſujet, 211 & *ſuiv.*
Coutumes où le *Vendeur* eſt chargé de ce droit, *la même.*
Celles qui en chargent l'*Acquereur*, *la même.*
Si ces droits ſe payent à raiſon de la valeur réelle de l'*héritage*, *la même.*
Ce qui les ouvre, *la même.*
Si c'eſt le prix écrit qui regle ces droits, 215
Quelles choſes augmentent ces droits, 214
Si la remiſe d'une *ſervitude* les augmente, 219 *& ſuiv.*
Quint ou retrait.
Cas où il a lieu dans la Coutume de *Montargis*, 29
Dans celle de *Chaulny*, 32
Quints, *Reliefs & Lods.*
Qu'ils ſont comme des accidens du fief, 15 *Addit.*
Quints & *Requints*, voyez *Adjudicataires.*

R

Rabatement, voyez *Décret. Rachat.*
Déclaration du Roi du 10 Janvier 1725, qui regle en quels cas celui des *Baux* à *fiefs* ou à *rentes* des *biens* ſitués en *Normandie*, donne ouverture au *retrait* & aux droits ſeigneuriaux, 347 *& ſuiv.*
Autre du 26 Mai 1725 en interprétation de la precedente, 348 *& ſuiv.*
Voyez *Droits* ſeigneuriaux. *Rentes Paris* (Coutume de) *Auroux* de Pommiers (M.)
Raſſicod (Me)
Combien ſon ouvrage eſt néceſſaire pour éviter les fautes groſſieres que les différentes éditions ont cauſées & perpétuées dans *Dumoulin*, 476 *& ſuiv.*
Ratification.
Si elle a lieu lorſque le mineur a fait annuller le contrat, & qu'après le jugement définitif rendu il ratifie moyennant un ſupplement, 507 *& ſuiv.*

Voyez *Lods* & Ventes.

Relief.

En quoi consiste ce droit dans les Coutumes, 5

Quid, dans celle d'*Amiens*, *la même.*

Voyez *Quints. Reprises. Demembrement* de fiefs.

Cas où il est du total, 14

Relief, *Quint*, *Lods* & Ventes, *Retrait.*

Ce dont ils ont pris la place, 210 & *suiv.*

Quand ils ont eu lieu en France, 211

Remeré.

Dans quelle chose permis à trois ans par la Coutume de *Vitri*, 65

Voyez *Contrat* pignoratif. *Lods* & Ventes. *Ventes. Pacte.* commissoire.

Si, quand il est exercé la jouissance de l'*acquereur* n'est pas revoquée, 299

Si par son exercice le contrat est mis à néant, 300

Comment se purge t'il, *la même.*

Quid, si le *vendeur* au lieu de l'exercer dans le tems de la grace stipulée, se fait proroger la faculté & l'exercice dans le tems de la prorogation, *la même & suiv.*

Quid, si au lieu de l'exercer lui-même, le *vendeur* vend à un tiers la faculté qu'il peut exercer, 301 & *suiv.*

Si par la Coutume d'*Anjou*, quand la grace n'excede neuf ans, il est dû droits, 403

Quid, quand elle excéde, *la même & suiv.*

Remise volontaire voyez *Contrats.*

Remploi.

Ce que c'est que celui des propres de la femme, 355

S'il donne lieu à l'ouverture des droits de *Quint* ou de *Lods*, 356

Quid, dans le Pays de Droit écrit, *la même.*

S'il en est dû, lorsque pour celui des propres de la femme, on lui donne ou à ses héritiers des *conquêts* de *communautés*, 356 & *suiv.*

Quid, pour celui en *conquêts*, 356

Ce qui fait affranchir du *Quint* ou *Lods*, celui en conquêts de communauté, 363

Quid, si la femme apporte des deniers dont on stipule le remploi, & qu'on l'assigne spécialement sur un héritage propre du *mari* que l'on estime à cet effet, 397

Remuemens.

Ce que c'est que ces droits, 440

Rente séche, voyez *cens.*

Rente fonciere.

Que celle qui est premiere après le *Cens* & transportée à un tiers est rachetable, 337

Quid, quand à des transports faits à prix d'argent, ou *gratuits*, *la même.*

A qui les *droits* appartiendront ils dans le cas d'une stipulée non rachetable, qui dans la suite est rachetée, 341

Rentes.

Si celle d'un bail d'héritage est rachetable, 309

Si elle s'éteint & se reproduit chaque année, 310

Si la faculté de s'en liberer peut se *prescrire*, 311

Si les *droits* en sont dûs, 311

Quelles sont celles rachetables par sa Loi, 312

Celles reputées les premieres après le cens & fonds de la terre, *la même.*

Voyez *Droits* seigneuriaux. *Rachat.*

Si celles dues aux particuliers sur maisons de Paris sont à toujours rachetables, quoiqu'il n'y en eût point de seigneuriales; si le *contrat* ouvre les *lods* & ventes, 313 & *suiv.*

Voyez *Lods* & Ventes.

Prouvé que celle créée & imposée sur une maison d'un des Fauxbourgs de Paris par un étranger à la censive & sujette à *rachat*, quoi-

que premiere après le *cens* & ſtipulée non *rachetable*, n'a ni la nature ni le privilege de *ſurcens*, ou premiere rente ſeigneuriale après le cens, 320 & *ſuiv.*
Prouvé que rachetables à toujours, les *lods* & ventes en ſont dûs, 321
Voyez *Juſtice.*
Si toutes celles dues ſur maiſons de la Ville & Fauxbourgs de Paris ſont rachetables, 323 & *ſuiv.*
Voyez *Detenteur* bordelier.
Si la rente étant devenue fonciere il en eſt dû *droits*, lorſqu'elle eſt vendue, 338
S'il en eſt dû, quand en vertu de la ſtipulation elle eſt rachetée, 339
Quid, en Anjou, *la même & ſuiv.*
Quand les *lods* en ſont dûs, 340
Voyez *Douaire.*
Si la *vente* de celles conſtituées en grains ou volailles ouvre les *droits* ſeigneuriaux, 349
Voyez *Paris* (Coutume de)
Rentes ou *penſions* viageres.
Fixation de leur capital, 402
Repetition.
Si elle a lieu contre le *Seigneur* lorſque l'*acquereur* eſt pourſuivi en reſciſion de *contrat*, 492 & *ſuiv.*
Déciſion de *Pontanus* ſur cette queſtion, 494 & *ſuiv.*
Repreſentation, voyez *Bordelage.*
Reprifes.
Si dans celles faites à la femme ou à ſes héritiers il eſt dû *relief* en fief, 369
Quid, ſi on donne pour ſon *douaire* des *propres* ou des *conquêts*, *la même & ſuiv.*
Requint (droit de)
S'il a lieu en *échange*, 530
Reſciſion, voyez *contrat.*
Reſolutions des contrats.
Si elle peut être faite par la ſeule volonté des Contractans, 477
Si elle peut être forcée, *la même.*
Celle de plein droit inconnue en France, 478
Quid, ſi la *vente* n'eſt pas parfaite; 478 & *ſuiv.*
Quid, quant au *Quint* & *Lods* & ventes, 479
Quels ſont les contrats dont la réſolution peut operer ſimples ou doubles *droits*, 480 & *ſuiv.*
Si elle a lieu pour cauſe inhérente au *contrat*, 489
Si celle qui eſt forcée n'a effet que pour l'avenir quels *droits* ſont dûs, *la même.*
Quid, de celle qui eſt volontaire, *la même & ſuiv.*
Quid, ſi le vendeur qui rentre, ſe reſerve quelque choſe, 490
Quid, dans celles qui n'operent que pour l'avenir, *la même.*
Retrait.
S'il peut être exercé quand il n'y a pas de *vente*, 13
Qu'il eſt un acte de pure propriété féodale, 22
Voyez *Relief. Directe* cenſuelle. *Rachat.*
S'il donne lieu aux *droits*, 223
Retrait féodal.
Si dans la Coutume de *Paris* il a lieu en cas de *Bail* à rente rachetable ſans demiſſion de *foi*, 63 & *ſuiv.*
De quel jour il y eſt ouvert, 64
S'il a lieu en vente de *mouvance*, 100 & *ſuiv.*
Voyez *Ordre* du S. Eſprit.
Si en Pays de Droit écrit le *féodal* a le pas ſur le *lignager*, 390
S'il a lieu ſur un *lignager* acquereur, *la même.*
Voyez *Retrait. Eviction.*
Retrait lignager.
Pourquoi odieux, 331
Voyez *Parage.*
Reverſion.
Que celle du *fief* dans la main du Seigneur n'eſt plus que fictive; ce qui y a été ſubrogé, 211
Son effet, 456 & *ſuiv.*
Voyez *Bordelage.*
Réunion (la) voyez *Auroux* des Pommiers.

mier. (M).
Ricard.
Son Commentaire sur l'art. 251 de *Senlis*, 52 & *suiv.*
Qu'il entendoit mal l'art. 51 de la Coutume de *Paris*, 53 (a)
Qu'il en interpretoit amphibologiquement l'ancienne, *la même* (b)
Refuté sur ce qu'il dit que *demembrer* son fief, c'est le vendre avec retention de foi, 55 & *suiv.*
Sur l'exemple qu'il donne du *jeu* de fief prétendu prohibé par l'art. 251 de la Coutume de *Senlis*, 56
Sur le parallele de l'art. 96 de *Clermont* avec le 251 de *Senlis*, 56 & *suiv.*
De cet art. 251 avec le 26 d'*Amiens*. 57 & *suiv.*
Roi.
Edit où il s'oblige de payer indemnité au *Seigneur*, & outre cela *lods* & ventes de l'acquisition qu'il fera pour l'aggrandissement des Maisons Royales, 511
S'il peut engager au préjudice d'un *droit* acquis à un tiers, 531
Roture, voyez *Lods. Seigneurs.*
Roturiers, voyez *Parage.*
Roye (Coutume de) voyez *Ventes. Baux* à cens. *Jeu* de fief.
S
Saint Leu.
Refuté sur ce qu'il dit du *démembrement* de fief par division réelle, 49 & *suiv.*
Saisie féodale.
Cas où elle a lieu en Bourbonnois, 16 *Addit.*
Voyez *Chemier*,
Savoie (la) voyez *Gommand*, *Plaids. Abandon* de biens.
Secretaires du Roi.
S'ils sont exempts des *droits* seigneuriaux, 524
Si cette exemption a lieu tant en vendant qu'en achetant, *la même.*
Voyez *Commandeurs* de l'Ordre du S. Esprit.
Seigneur dominant.
Si son droit est à couvert quand le *Vassal* se *joue* de son fief, 14
Conditions qu'il doit remplir lorsqu'il exerce le *Retrait*, 18
Choses dont il a le choix, *la même.*
Cas où celui du *Fief* a en *Poitou* les droits de la portion sous-inféodée *mediante pecuniâ; quid* si la *sous-inféodation* n'est pas faite à prix d'argent, 195
Quid, lorsque la portion *chemiere* est vendue, ou dont deux tiers seront sous inféodés, *la même* & *suiv.*
Seigneurs.
Si dans la Coutume de *sens*, ils sont tenus de souffrir que l'on fasse de son plein *fief* un *arriere-fief* par partage, 63
Voyez *Vente. Puîne* commissoire. *Adjudications. Acquéreurs.*
Qu'ils ne peuvent aliéner leurs *Vassaux* sans leur consentement, à moins qu'ils n'alienent en même temps le *fief* dont ils relevent, 109 & *suiv.*
Voyez *Gens* de main-morte.
Quel droit a celui qui trouve le prix d'un *fief* vendu trop foible, 212
Quid, d'une *roture*, *la même.*
Voyez *Parage.*
Quand ils ont action en cas de *partage*, 472
Voyez *Emphytéose. Détenteur* bordelier. *Lignager.*
Si celui qui vend sa Terre peut exiger *droits*, 495 & *suiv.*
Voyez *Decret. Treizième. Echanges.*
S'ils ont droit, lorsqu'une terre est en partie vendue & en partie échangée, & que l'*acquéreur* est évincé de la partie échangée, 508
Auteurs pour le Seigneur, 517 & *suiv.*
Différentes regles de droit qui le favorisent aussi, 518
Décision de l'Auteur sur cette importante question, 519 & *suiv.*
Quid, s'ils vendent un *héritage* mou-

vant d'eux, 523
Voyez *Haute Juſtice. Chemier. Seigneur* dominant. *Quint.*
Si celui qui achete dans ſon fief dont il a affermé les *droits* ſeigneuriaux, doit payer ou tenir compte des *droits* à ſon fermier, 512 *& ſuiv.*
Quid, ſi la terre eſt ſituée en *Bourbonnois*, & s'il a acquis pendant le cours du *bail* des héritages mouvans de la directe de ſa terre, 513 *& ſuiv.*
Quid, s'ils avoient aliené les *droits* de leur terre pour toujours ou pour un certain temps, 516
Solution de ces queſtions, 519 *& ſuiv.*
Voyez *Bordelage. Détenteur* bordelier
Leurs véritables intérêts quant aux fiefs, 15 *Addit. & ſuiv.*
Voyez *Démembrement* de fiefs. *Vaſſaux. Sujets. Chemier.*
Senlis (Coutume de) voyez *Démembrement* de fiefs. *Jeu* de fiefs. *Ricard.*
Sens (la Coutume de) voyez *Delaitre. Jeu* de fiefs. *Démembrement* de fiefs.

Servis.

Ce que c'eſt en Savoye, 559
Combien de ſortes, *la meſme.*
Comme s'en payent les arrérages, *la meſme.*

Servitudes.

Si la remiſe par l'*acquéreur* d'une de paſſage reſervée ſur l'héritage du *Vendeur*, entre en conſidération du prix & des *droits* ſeigneuriaux, 222 *& ſuiv.*
Voyez *Quints. Dupleſſis.*
Sœurs, voyez *lods* & *ventes.*

Sommes.

S'il eſt dû *droits* pour celles employées pour réparations ou pour bâtir, 411

Souffette.

Ce que c'eſt en *Savoye*, 556
Quand elle eſt dûe, *la meſme.*
Si elle ſe paye plus d'une fois, *la meſme.*
Si elle eſt de droit commun; 557

Sous inféodation.

D'où elle eſt née, 7
Approuvée par nos Rois, *la meſme.*
Par la Coutume de *Vitry* à quelle perſonne permiſe, 66
Pourquoi interdite aux ſimples *Vaſſaux*, *la même & ſuiv.*
Si elle diminue les grandes Seigneuries, 66
Son effet par *donation* de pere à fils, 67
Différence entre celle qui ſe fait par *parage* fini & celle ordinaire, 129
Si celle qui ſe fait par *Jeu* de fief eſt licite ſans le conſentement du *ſeigneur* dominant, *la meſme.*
Voyez *Jeu* de fiefs. *Vaſſaux. Parage.*
Succeſſions, voyez *Démembrement* de fiefs. *Droits* ſeigneuriaux. *Parage.*

Sujets.

Noms que les *ſeigneurs* donnoient autrefois à leurs habitans, 121 (a)

Supplément.

Si celui du juſte prix doit des *droits*, (223)

Surcens.

Sa définition, 324 *& ſuiv.*
Voyez *Rentes.*

Surjet (le droit de)

Quel eſt ce droit en *Auvergne*, 213
Quand a-t-il lieu, *la méme.*
S'il a lieu en vente de *fief*, comme en vente de *roture.* *la meſme.*

Suzerain.

En quoi il differe du *dominant*, 103 (a)
Voyez *Poitou* (Coutume de)

Suzerain ou *Chemier.*

S'ils ſont ſynonymes, 194 *& ſuiv.*
En quoi ils différent, 195
Ce qu'on entend par Suzerain, *la méme* (a)

T

Taille réelle, voyez *Bordelage.*

Tailles.

Si on peut impoſer ou exiger aucune levée ou contribution ſous couleur de don ou de préſent, 538

Tenue de l'Etat.

Ce que c'eſt en *Normandie*, 250

Ce que le Juge ordonne par cette tenue, 250
Comment se tient elle depuis l'établissement des Receveurs des Consignations, *la même.*
Quand elle se doit commencer, 251
Tenure.
Ce que c'est que celle en part prenant, en part mettant, 139
Ce que c'est que celle en gariment, *la même & suiv.*
Tenure bordeliere.
Ce que c'est, 450
Tenure en *parage.*
Ce que c'étoit, 118 *& suiv.*
A quoi elle tend, 182
Terrien.
Ce qu'il dit sur le *parage*, 118 *& suiv.*
Testament, voyez *Lods* & Ventes.
Tourette.
Refuté sur ce qu'il dit du *Démembrement & Jeu* de fief, 40 *& suiv.*
Tiers denier en cas de *vente.*
Quel est ce droit, 442
Titre successif.
Ce que l'on comprend sous ce nom, 148
Si tout autre titre est susceptible de *parage*, *la même.*
Voyez *parage.*
D'où il dépend en *Bordelage*, 451
Tours (Coutume de) voyez *Avantages.*
Transaction.
Ce que c'est, 464
Quelle est sa fin, *la même.*
Ce qu'elle opere, *la même.*
Si par la transaction la chose change de main, les *droits* en sont dûs, 468
Quid, si elle n'est pas pour un droit incorporel, *la même.*
Si en *Savoye* il en est dû des *droits*, 558 *& suiv.*
Treizième.
Ce droit est très-favorable en *Normandie*, 246
S'il a lieu pour les *fiefs* & *rotures*, *la même.*
Si lors de l'*adjudication* il y a deux *Seigneurs* chacun a ce droit, 246
S'il est dû pour la *vente* d'un tiers, & par qui dû, 379 *& suiv.*
Tutelle.
Si d'un compte de tutelle il est dû *droits* seigneuriaux, 383, 393

V

Valois (Coutume de) voyez *Jeu* de fiefs. *Demembrement* du fief.
Vassaux.
S'il doit retenir dans sa main de quoi servir son Seigneur, 11
Tant que le Seigneur dominant n'approuve pas son jeu, ce qu'il est obligé de rapporter, *la même.*
Quid, s'il vend à prix d'argent ou à rente rachetable, *la même.*
Cas auquel il lui reporte en arriere-fief les domaines sous-inféodés, *la même.*
Quid s'il donnoit à cens, 12
Si par la Coutume d'*Orleans* il peut vendre son *fief* ou partie d'icelui sans le consentement de son *Seigneur* de fief, 17 *& suiv.*
Voyez *Jeu* de fiefs. *Mouvance. Seigneurs*, *sous-inféodation*, *Justice.*
Si, lorsqu'ils ont vendu le *fief* dont ils ont joui à *cens* ou à *rente*, ils sont tenus de garantir le preneur de l'*éviction*, 18 *& suiv.*
Si la *vente* de vassaux change la cause de la *mouvance*, 25
S'ils peuvent se jouer de leur fief jusqu'à démission de *foi*, 28
Quid, s'ils alienent le *cens*, 33
S'ils peuvent charger de rente, au prejudice de leur Seigneur, leurs *fiefs*, 46 *& suiv.*
Si en alienant une partie de leurs *fiefs* par parties avec *deniers* d'entrées, par retention du *cens* ils prouvent qu'ils ne veulent pas user de la faculté de *demembrer*, 76 *& suiv.*
S'ils peuvent se *jouer* de tout leur fief avec profit ou non ; du *domaine*

utile & direct, de leurs domaines, *mouvances & censives*, 90 & *suiv.*
Seule cause productive de leur *mouvance*, 92
Sur quoi est fondée la requisition de leur consentement, lorsque le *Seigneur* les veut aliener, 99 & *suiv.*
S'ils doivent être appellés pour la vente de leur *mouvance*, 101 & *suiv.*
Voyez *Fiefs.*
S'ils peuvent *sous-inféoder*, même par partage, 129
En quoi ils different du *preneur* à *cens*, 425
Qu'ils ne peuvent déteriorer leur fief en tout ou en partie sans le consentement du dominant; pourquoi, 22 & *suiv. Addit. Vendeur.*
S'il peut revendre une chose sous prétexte d'un meilleur prix, 281
S'il peut au préjudice de la *vente* provoquer une *licitation* pour trouver meilleur prix, *la même.*
S'il a la liberté d'exercer son action à fin de payement de prix, ou de résolution du contrat, 285
Quand censé avoir renoncé au *pacte* commissoire, *la même.*
Voyez *Douaire. Decret. Servitudes. Quints.*
Si celui qui a abdiqué la vassalité la peut reprendre, 481
Si ayant été trompé par les *acquereurs* & vendant à un autre, il est dû doubles *droits*, 482, 485 & *suiv.*
Voyez *Parage.*
Si celui qui rentre, faute de payement, doit des *droits*, 496, 497 & *suiv.*
Espèces des Arrêts des 8 Janv. 1627 & 26 Avril 1672 rendus sur cette question, 499 & *suiv.*
Etrait de la dissertation de M. *Berroyer* pour demontrer que ces Arrêts ne sont point contraires, 498 & *suiv.* 501.
Quid, s'ils rentrent pour moindre somme qu'ils n'avoient vendus, 498 & *suiv.*
Quid, si le prix n'a pas été payé, 501 & *suiv.*
Espèce d'un Procès sur cette derniere question, 502 & *suiv.*
Moyens des deux parties, 504 & *suiv.*
Si le privilegié peut se charger des *droits* & par-là appliquer à son profit ce qui revient naturellement au *Roi* par la lettre de la Coutume, 524
Fait d'un Procès sur cette question, 525 & *suiv.*
Quid, si un non privilegié vend à un *Secretaire* du Roi, & stipule la vente *francs* deniers, 527 & *suiv.*
Voyez *Droits* seigneuriaux. *Lods* & Ventes. *Remeré. Ventes. Ventes.*
Si celle entiere du *fief* avec la simple retention de *foi* est nulle, 40
Si dans la Coutume de *Peronne, Mondidier & Roye*, etant pures & simples elles sont un *démembrement*, 77
Si tout ce qui est estimé en est une, 211 & *suiv.*
Combien de sortes, 236
Si elle se peut faire sans *Decret*, *la même.*
Si étant une fois parfaite elle ouvre les *droits* qui sont acquis au *Seigneur*, *la même.*
Si dans celle par *Decret* forcé les droits sont dus, 246 & *suiv.*
Si le payement du prix comptant est nécessaire pour rendre le *contrat* des *ventes* volontaires parfait, & l'*acquereur* propriétaire, 256, 266
Quid, s'il s'agit de *ventes* forcées, 256 & *suiv.*
Si dans les volontaires le payement du prix est de l'essence du contrat, 266
De combien d'espèces dans le Droit Romain, 278
Comment celle sous condition est

appellée, 278
Si elle pouvoit être pure & ſimple, *la même.*
Loix qui definiſſent ces eſpèces de vente, 279
Si celle qui eſt pure & ſimple peut ſe réſoudre ſous condition, 280
Si ces ventes ont lieu dans les Pays de Droit Ecrit, *la même.*
Si elles ſe peuvent faire ſans aucune tradition réelle, 282
Quid, s'il y a eu tradition, *la même.*
Quand reputées réſolues, 283
Quelles ſont celles où le Seigneur peut exiger des *droits*, 284
Si les *droits* ſont dûs dans les cas où le *Vendeur* rentre pour le même prix, en rendant ce qu'il a reçu, où il rentre pour l'eſtimation & ſe reſerve le ſurplus, où il rentre par eſtimation pour le reſtant de ce qui lui eſt dû, 293 & *ſuiv.*
Mais le *Seigneur* ne doit-il pas s'imputer de n'avoir pas ſuivi l'*Acquereur* en cas de roture; & le *Vendeur* peut-il répondre de la négligence du Seigneur, 295
Si les *droits* de la premiere vente n'étant point payés, le *Vendeur* qui rentre faute de payement, doit ces droits, ſauf ſon recours contre l'*Acquereur*, ou le *Seigneur* doit-il en ce cas ſe pourvoir contre cet *Acquereur*, 293 & *ſuiv.*
Si dans celles qui ſe font à faculté de *remeré* il eſt dû *droits*, 295 & *ſuiv.*
Quid, dans celle à *remeré* qui n'excede pas neuf ans, 296
Quid, dans celle à trois ans, *la même & ſuiv.*
Quid, quand elle excede neuf ans, 297
Quid, ſi celle à *remeré* eſt une vente pure & ſimple, 298
Quid, de celles faites *in diem*, 299 & *ſuiv.*
Si celles à rente ſtipulée rachetable ouvrent les profits, 337 & *ſuiv.*
Quand en eſt il dû des *droits*, 338
Ventes à rente rachetable,
Fort frequentes parmi nous, 308
De combien de manieres ſe peuvent-elles faire, *la même.*
Si elles ouvrent les *droits* ſeigneuriaux, *la même.*
Comment ſe *preſcrivent*-elles, *la même.*
Comment doit être regardée celle pour 10, 15 ou 20 ans, 422
Si celle ſans jour & ſans terme, eſt une vente en comptant, 486
Circonſtances qu'il faut avoir devant les yeux pour cette queſtion, 488 & *ſuiv.*
S'il eſt dû des *droits* pour celles faites pour l'utilité publique, 511 & *ſuiv.*
Vente & Iſſues.
Dans quelles Coutumes elles ſont connues, 545
En quoi conſiſte ce droit, *la même.*
S'il faut avoir titre pour le demander, 546
Voyez *Echanges. Quints. Jeu* de fiefs. *Retrait. Lods* & Ventes. *Baux. Cens. Immeubles.*
Venterolles.
Ce que c'eſt que ce droit dans pluſieurs Coutumes, 551
Par qui elles ſe payent, *la même.*
De combien elles ſont, *la même.*
Ventilation.
Si dans celle qui ſe fait des *meubles immeubles*, les *droits* ſont dûs, 475 & *ſuiv.*
Veuves.
Si celles des privilegiés jouiſſent des privileges de leur *mari*, 527, 528
Vicairies.
Ce qu'on connoît en *Anjou* ſous ce nom, 423
Vitry (Coutume de) voyez *Jeu* de fiefs. *Sous-inféodation.*
Uſance de Saintes.
Voyez *Parage.*
Sens de ſon article 9 ſur le *Parage*, 134 & *ſuiv.* 156
Si le *Parage* legal y a lieu, 155 & *ſuiv.* 158

Arrêts qui l'y autorisent, 136
Espece d'une Instance au Grand-Conseil sur cette question, *la même. Usufruit.* (*me & suiv.*
Si sa vente donne ouverture aux droits seigneuriaux, 408 *& suiv.*
Si elle donne lieu au *retrait*, 409
Comment il se constitue, 416
Ce que c'est réellement, *la même*, 418
S'il est reputé *immeubles* & faire partie du fonds, 416 *& suiv.* 418 *& suiv.*
Comment il peut être *immeuble*, 416
Si sa *vente* à vie differe de l'*héritage* à vie, 412, 415 *& suiv.*
Si dans ce cas les *droits* sont dûs, 412 *& suiv.*
Espece d'une consultation sur ces questions, 412 *& suiv.*
Observation sur l'Arrêt du 11 Février 1707 sur lequel la solution de la consultation étoit fondée, 414 *& suiv.*
Voyez *Argentré* (d')
Si sa vente & constitution à vie doit *lods*, 419 *& suiv.*
Quid, d'un *fief*, dont l'un a la propriété, l'autre a l'usufruit qu'il s'étoit reservé en vendant le fief, 421 *& suiv.*

Usufruit à vie.

Ce que c'est, 418
S'il en est dû des *droits*, *la même & suiv.*

Fin de la Table des Matieres.

Le Privilege se trouve au Tome second.